

711
wie
u

**KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU
SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN
KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Kota**

Oleh:

**BAMBANG WICAKSONO
L4D002007**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

**KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU
SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN
KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

BAMBANG WICAKSONO
L4D002007

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 30 Oktober 2003

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Nopember 2003

Pembimbing Pendamping

Ir. JAWOTO SIH SETYONO, MDP

Pembimbing Utama

Prof. Dr. Ir. SUGIONO SOETOMO, DEA

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. SUGIONO SOETOMO, DEA

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, Oktober 2003



BAMBANG WICAKSONO
L4D002007

...budaya Jawa budaya pedalaman itu suatu saat akan bertemu dengan budaya-budaya pesisir seperti Sumatera. Di situlah demokrasi di Indonesia akan memberikan titik cerah. Nanti kalau bertemu di Pekalongan lah (kalau di Palembang mungkin di Seberang Ulu dengan Jakabaring-nya Jawa, Kayu Agung, Batak, Komerling) yang budayanya campuran, uluan, multi-rasial/plural, terbuka/inklusif, egalitarian, kosmopolitan.....
(Nurcholish Madjid, Den Haag, 2001)

Hakekat pendidikan adalah merintis perubahan. Universitas seharusnya ada di garis terdepan dalam memperjuangkan nilai-nilai kebenaran, keadilan, dan kejernihan akal-budi. Pendidikan mengembangkan Kognisi (pengetahuan), Psikomotorik (keterampilan), dan yang paling penting adalah Afeksi (sikap).

(Newman, John Henry. "The Idea of a University". 1996)

"Man aradad dunya fa'alibi bil ilmi, wa man aradal akhirata fa 'alibi bil ilmi".
(Muhammad SAW, Abad 7)

"WAHYU PROGRESIF, Ilmu Tuhan adalah penjumlahan dari seluruh kebenaran yang tertera dalam setiap lembaran "Kitab Suci" atau Kitab Tak Suci", lembaran-lembaran pengetahuan yang dihasilkan akal manusia, serta kebenaran yang belum sempat dikatakan apalagi tertera dalam suatu kitab apa pun. Kehidupan manusia terus bergerak menuju perbaikan dan penyempurnaan. Wahyu tidak berhenti hanya pada zaman Nabi; wahyu terus bekerja dan turun kepada manusia. Wahyu verbal memang telah selesai dalam Zabur, Taurat, Injil, Quran..., tetapi wahyu non verbal dalam bentuk ijtihad akal manusia terus berlangsung..... Temuan-temuan besar dalam sejarah manusia sebagai bagian dari usaha menuju perbaikan mutu kehidupan adalah wahyu Tuhan pula, karena temuan-temuan itu dilahirkan oleh akal manusia yang merupakan anugerah Tuhan. Karena itu seluruh karya cipta manusia tidak peduli agamanya, rasnya, bangsanya adalah milik kita bersama".

(Ulil Abshar Abdalla. 2002)

Tesis ini kupersembahkan buat :

- Palembang, dari PALing Lambat berkEMBANG menuju PALing berkEMBANG...*unfinished city making*.
- Seberang Ulu, harapan terakhir Palembang Darussalam.
- Bapak & Ibu tercinta, pengukir diriku.
- Semua keluarga besar Soenoto dan semua guru-guru kontributor akal, jiwa, dan hatiku.
- Sedulur Papat Lima Pancer, ingkang kerawatan lan mboten kerawatan. Semoga rukun selalu.....
- Someone at Seberang Ulu. to FORget No, to FORgive yes....
- Dhiemas, Dhieto, Damar..."Ahmad Wahib Kecilku" cepatlah besar dan cerdas emosional, spiritual, dan intelektual

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas perkenan-Nya penyusunan Tesis dengan judul "*Kajian Perkembangan Kawasan Seberang Ulu Sebagai Arah Pengembangan Kota Palembang Bagian Selatan*" ini dapat diselesaikan. Penyusunan Tesis ini merupakan persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang. Judul Tesis tersebut diambil berdasarkan gagasan yang penulis ajukan setelah mengamati fenomena/kondisi perkembangan Kota Palembang yang berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan, di mana perkembangan Kota Palembang terkonsentrasi di pusat kota kawasan Seberang Ilir, sehingga kawasan Seberang Ulu kurang berkembang sebagai kawasan pengembangan Kota Palembang bagian selatan.

Seiring pertumbuhan kota, pengembangan kawasan Seberang Ulu dipandang perlu untuk menyeimbangkan pembangunan di kedua bagian Kota Palembang ini. Kesenjangan pembangunan yang selama ini terjadi pada kedua bagian kota itu dirasakan kian mendesak untuk diatasi. Pengembangan kawasan ini diharapkan dapat menyediakan fasilitas kota yang lebih layak, serta mengurangi kesesakan yang mengimpit masyarakat Palembang di kawasan Seberang Ilir. Lebih dari itu, pengembangan kawasan ini juga akan memberi ruang bagi pertumbuhan sektor ekonomi. Namun agaknya usaha pengembangan kawasan ini membutuhkan pengerahan sumber daya yang tak sedikit. Pengembangan kawasan ini terhitung mahal, karena reklamasi (perluasan lahan dengan cara penimbunan atau pengurukan) menjadi syarat mutlak.

Berbagai upaya memang telah dan sedang dilakukan oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dan Pemerintah Kota Palembang secara koordinatif di kawasan yang dipengaruhi pasang surut Sungai Musi, Sungai Ogan, dan Sungai Komering. Akan tetapi, percepatan pertumbuhan kawasan ini juga dikhawatirkan sejumlah kalangan masyarakat. Ancaman banjir, jaminan keamanan hingga realisasi investasi di luar "proyek" PON XVI yang cenderung lamban, menunjukkan masih panjang jalan yang harus ditempuh untuk mewujudkan kawasan yang berkembang. Ide dan gagasan ini perlu dikaji lebih mendalam melalui suatu proses studi, sehingga diharapkan dapat diambil suatu kesimpulan maupun rekomendasi yang lebih bersifat ilmiah dan dapat disumbangkan pada pihak-pihak yang berkompeten, dalam hal ini Pemerintah Kota Palembang dan masyarakat dalam upaya pengembangan kawasan Seberang Ulu Palembang.

Kelancaran penulisan Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dosen dan bantuan dari berbagai pihak terkait, untuk itu penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada:

1. Pemerintah Kota Palembang, yang telah memberikan ijin untuk melaksanakan tugas belajar dan mengikuti pendidikan di Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK) Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA., selaku Ketua Program Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA, selaku Pembimbing Utama yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan bimbingan di sela-sela kesibukan beliau yang cukup padat.

4. Bapak Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP, selaku Pembimbing Pendamping yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan bimbingan di sela-sela kesibukan beliau yang cukup padat.
5. Bapak Ir. Bambang Setioko, M.Eng, selaku Pembahas yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berguna bagi penyempurnaan penulisan Tesis ini.
6. Bapak PM. Brotosunaryo, SE, MSP, selaku Penguji yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berguna bagi penyempurnaan penulisan Tesis ini.
7. Pimpinan dan pelaksana proyek CBUIM Departemen Kimpraswil, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan di Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK) Universitas Diponegoro Semarang
8. Rekan-rekan Mahasiswa CBUIM V, atas kritikan dan masukannya dalam penyusunan tesis ini.
9. Staf Program Pascasarjana MTPK Undip, atas bantuan administratifnya.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu penulis menyelesaikan tugas ini hingga selesai.

Penulis menyadari terdapat banyak kekurangan pada Tesis ini, saran dan masukan yang konstruktif sangat penulis harapkan untuk kesempurnaannya. Akhir kata, penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro khususnya dan masyarakat Kota Palembang umumnya.

Semarang, Oktober 2003
Penyusun.

Bambang Wicaksono

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xvi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Sasaran Studi	7
1.3.1 Tujuan Studi	7
1.3.2 Sasaran Studi	8
1.4 Manfaat Studi	8
1.5 Ruang Lingkup Studi	9
1.5.1 Ruang Lingkup Materi	9
1.5.2 Ruang Lingkup Spasial	9
1.6 Kerangka Pemikiran	10
1.7 Metodologi Penelitian	13
1.7.1 Metode Penelitian	13
1.7.2 Teknik Analisis	13
1.7.3 Data yang Digunakan	20
1.7.4 Teknik Pengumpulan Data	21
1.8 Sistematika Penulisan	24

BAB II PERKEMBANGAN KOTA DAN ASPEK YANG MEMPENGARUHINYA

2.1 Tinjauan Perkembangan Kota	25
2.1.1 Unsur-unsur yang Mempengaruhi Perkembangan Kota	25
2.1.2 Permasalahan Perkembangan Kota	27
2.1.3 Urbanisme Baru (<i>New Urbanism</i>)	28
2.1.4 <i>Eco Urbanism</i>	29
2.1.5 <i>Waterfront City</i>	31
2.2 Kajian Perkembangan Kawasan	32
2.2.1 Definisi Kawasan	32
2.2.2 Kriteria Kawasan yang Layak Huni	33

2.2.3 Faktor-faktor Penilai Perkembangan Kawasan	36
2.3 Studi Kasus Perkembangan Kota	38
2.3.1 Penerapan Katalisator Kota	38
2.3.2 Penerapan <i>Waterfront City</i>	39
2.3.3 Kawasan Taman Impian Jaya Ancol	41
2.3.4 Kawasan Kelapa Gading Jakarta	43
2.4 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan	46
2.4.1 Kajian Daya Tarik dan Daya Tolak Kawasan	46
2.4.2 Faktor Pendorong Perkembangan Kawasan	51
2.4.3 Faktor Penghambat Perkembangan Kawasan	53
2.5 Rangkuman Kajian Teori	54

BAB III GAMBARAN WILAYAH KOTA PALEMBANG DAN KAWASAN SEBERANG ULU

3.1 Kondisi Geografis Kota Palembang	57
3.2 Tinjauan Regional Kota Palembang	58
3.3 Kondisi Kependudukan Kota Palembang	62
3.3.1 Kepadatan dan Distribusi Penduduk	62
3.3.2 Penduduk Menurut Penduduk Bekerja	65
3.3.3 Penduduk Menurut Kesejahteraan	65
3.4 Kondisi Fasilitas Sosial Ekonomi Kota Palembang	66
3.4.1 Fasilitas Kesehatan	66
3.4.2 Fasilitas Perdagangan	66
3.4.3 Fasilitas Transportasi	67
3.5 Kondisi Perekonomian Kota Palembang	68
3.5.1 PDRB Kota Palembang	69
3.5.2 Investasi Penanaman Modal	69
3.6 Kebijakan Pengembangan Kota Palembang	70
3.6.1 Kebijakan Tata Ruang Kota Palembang	70
3.6.2 Kebijakan Arah Pengembangan Kota	71
3.6.3 Konsep Pembagian BWK	72
3.7 Gambaran Kawasan Seberang Ulu Palembang	74
3.7.1 Letak Regional Kawasan Seberang Ulu	74
3.7.2 Penggunaan Lahan Kawasan Seberang Ulu Palembang	74
3.7.3 Kebijakan Pengembangan Kawasan Seberang Ulu	77
3.7.3.1 Kebijakan Umum Pengembangan Kawasan SU	77
3.7.3.2 Kebijakan Sektoral Pengembangan Kawasan SU	78

BAB IV ANALISIS PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN

4.1 Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan	81
4.1.1 Analisis Kondisi Fisik Kawasan	81
4.1.1.1 Keberadaan Rawa Pasang Surut	81
4.1.1.2 Aksesibilitas Kawasan	84
4.1.1.3 Ketersediaan Sarana Pelayanan Masyarakat	88
4.1.2 Analisis Kondisi Ekonomi Kawasan	95

4.1.2.1 Kedekatan dengan Pusat Kota.....	95
4.1.2.2 Penyediaan Lapangan Kerja.....	97
4.1.2.3 Keberadaan Pusat Perdagangan.....	98
4.1.3 Analisis Kondisi Sosial Kawasan	103
4.1.3.1 Ketersediaan Pusat Kegiatan Masyarakat.....	103
4.1.3.2 Tingkat Keamanan.....	104
4.1.3.3 Keberadaan Tetangga	106
4.1.4 Analisis Kondisi Eksternal Kawasan.....	110
4.1.4.1 Investasi Swasta	110
4.1.4.2 Keterkaitan dengan Kawasan Maju/Lain.....	111
4.1.4.3 Magnet Pertumbuhan Kawasan Maju.....	112
4.2 Analisis Faktor Pendorong/Penghambat Perkembangan Kawasan	114
4.3 Analisis Triangulasi Pengembangan Kawasan Seberang Ulu.....	119
4.3.1 Analisis Pengembangan Fisik Kawasan Seberang Ulu	121
4.3.2 Analisis Pengembangan Ekonomi Kawasan Seberang Ulu.....	133
4.3.3 Analisis Pengembangan Sosial Kawasan Seberang Ulu	135
4.3.4 Analisis Pengembangan Eksternal Kawasan Seberang Ulu	138
4.4 Arah Pengembangan Kota Palembang Bagian Selatan	140
 BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
5.1 Kesimpulan	145
5.2 Rekomendasi.....	151
 DAFTAR PUSTAKA.....	 154

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I.1 : Data yang Digunakan	20
Tabel II.1 : Perkembangan Kota Dari Segi Masa, Proses Evolusi Dan Motivasi Pengembangan	26
Tabel II.2 : Standar Jarak Dalam Kota	50
Tabel II.3 : Daya Tarik dan Daya Tolak Kawasan Seberang Ulu	55
Tabel II.4 : Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan.....	56
Tabel III.1 : Luas dan Kepadatan Kecamatan Tahun 2001	63
Tabel III.2 : Jumlah Penduduk dan Penduduk Bekerja Tahun 1995 dan 2000.....	65
Tabel III.3 : Jumlah KK, Keluarga Miskin, dan daerah Kumuh 1999	66
Tabel III.4 : Arah Pengembangan Struktur Ruang Kota Palembang	72
Tabel IV.1 : Arah Pergerakan Responden SU. ke Sarana Pelayanan Masyarakat ..	89
Tabel IV.2 : Arah Pergerakan Responden SI. ke Sarana Pelayanan Masyarakat ..	91
Tabel IV.3 : Faktor Pendorong Setiap Arah Pengembangan Kawasan SU.....	115
Tabel IV.4 : Faktor Penghambat Setiap Arah Pengembangan Kawasan SU	116
Tabel IV.5 : Perbandingan Pendorong dan Penghambat Setiap Alternatif Pilihan Arah Pengembangan Kawasan Seberang Ulu	117

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 : Peta Kawasan Terbangun Dominan Kota Palembang	3
Gambar 1.2 : Foto Kondisi Kawasan Seberang Ulu	5
Gambar 1.3 : Peta Administrasi Kota Palembang.....	11
Gambar 1.4 : Kerangka Pemikiran.....	12
Gambar 1.5 : Skema Triangulasi Sumber	18
Gambar 1.6 : Alur Proses Analisis Data	19
Gambar 1.7 : Diagram Sampel.....	22
Gambar 2.1 : Pola Induk Pengembangan Daerah Ancol.....	42
Gambar 2.2 : Badan Usaha Inti Perusahaan	43
Gambar 2.3 : <i>Gading Park View</i>	45
Gambar 2.4 : <i>Gading Food City</i> , Pusat Makanan Terlengkap	45
Gambar 2.5 : Klub Kelapa Gading, Klub Olahraga dan Fasilitasnya	46
Gambar 2.6 : <i>Gading Riviera</i> , Hunian dan Perkantoran	46
Gambar 3.1 : Peta Sumatera Selatan	59
Gambar 3.2 : Peta Posisi Regional Kota Palembang	61
Gambar 3.3 : Pola Dua Inti Permukiman Yang Bersinergi Secara Seimbang	64
Gambar 3.4 : PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2000	69
Gambar 3.5 : Arah Pengembangan Kota Palembang.....	73
Gambar 3.6 : Penggunaan Lahan Kota Palembang.....	76
Gambar 4.1 : Kategori keberadaan Rawa Pasang Surut Kawasan SU.....	81
Gambar 4.2 : Kategori Keberadaan Rawa Pasang Surut Kawasan SI	83
Gambar 4.3 : Kategori Aksesibilitas Kawasan SU	85
Gambar 4.4 : Kategori Aksesibilitas Kawasan SI.....	86
Gambar 4.5 : Kategori Ketersediaan Sarana Pelayanan Masyarakat Kawasan SU	88
Gambar 4.6 : Kategori Ketersediaan Sarana Pelayanan Masyarakat Kawasan SI.....	89
Gambar 4.6a : Foto Kondisi Negatif dari Fisik Kawasan Seberang Ulu.....	93
Gambar 4.6b : Foto Kondisi Positif dari Fisik Kawasan Seberang Ulu.....	94
Gambar 4.7 : Kategori Kedekatan Kawasan SU dengan Pusat Kota	95
Gambar 4.8 : Kategori Kedekatan Kawasan SI dengan Pusat Kota	96
Gambar 4.9 : Kategori Penyediaan Lapangan Kerja di Kawasan SU.....	97
Gambar 4.10 : Kategori Penyediaan Lapangan Kerja di Kawasan SI	98
Gambar 4.11 : Kategori Keberadaan Pusat Perdagangan di Kawasan SU	99
Gambar 4.12 : Kategori Keberadaan Pusat Perdagangan di Kawasan SI.....	99
Gambar 4.12a : Foto Kondisi Negatif dari Ekonomi Kawasan Seberang Ulu	101
Gambar 4.12b : Foto Kondisi Positif dari Ekonomi Kawasan Seberang Ulu.....	102
Gambar 4.13 : Kategori Keberadaan Pusat Kegiatan Masyarakat di Kawasan SU	103
Gambar 4.14 : Kategori Keberadaan Pusat Kegiatan Masyarakat di Kawasan SI...	104
Gambar 4.15 : Kategori Tingkat Keamanan di Kawasan SU	105
Gambar 4.16 : Kategori Tingkat Keamanan di Kawasan SI.....	106
Gambar 4.17 : Kategori Keberadaan Tetangga di Kawasan SU	107
Gambar 4.18 : Kategori Keberadaan Tetangga di Kawasan SI	107
Gambar 4.18a : Foto Kondisi Negatif dari Sosial Kawasan Seberang Ulu	108

Gambar 4.18b : Foto Kondisi Positif dari Sosial Kawasan Seberang Ulu.....	109
Gambar 4.19 : Kategori Keberadaan Investasi Swasta Kawasan SU.....	110
Gambar 4.20 : Kategori Keberadaan Investasi Swasta Kawasan SI.....	111
Gambar 4.21 : Kategori Keterkaitan dengan Kawasan Maju/Lain.....	112
Gambar 4.22 : Foto Kondisi Negatif dari Eksternal Kawasan Seberang Ulu.....	113
Gambar 4.23 : Kategori Magnet Pertumbuhan Kawasan Maju.....	114
Gambar 4.24 : <i>Inner City</i> Kawasan Seberang Ulu.....	126
Gambar 4.25 : <i>Historic Artefact</i> sebagai Kekayaan Lokal Seberang Ulu	127
Gambar 4.26 : Permukiman Pasang Surut sebagai Kekayaan Lokal Seberang Ulu	131
Gambar 4.27 : Arah Pengembangan Kawasan Seberang Ulu.....	142
Gambar 5.1 : <i>Riverine Culture</i> sebagai Daya Tarik Wisata.....	147
Gambar 5.2 : Persenyawaan Potensi Kawasan Seberang Ulu	149
Gambar 5.3 : Sistem Ruang Kawasan Seberang Ulu.....	153
Gambar 5.4 : Rencana Penggunaan Ruang Kawasan Seberang Ulu (Zoning).....	153a
Gambar 5.5 : Arah <i>Garden City in The Tropic</i> dan <i>Waterfront City</i>	153b

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A : DATA PENELITIAN

Lampiran A1	: Data Persepsi Masyarakat.....	158
Lampiran A2	: Data <i>Analytical Hierarchy Process</i>	165
Lampiran A3	: Daftar <i>Key Informan</i>	169

LAMPIRAN B : HASIL ANALISIS

Lampiran B1	: Hasil Analisis Skoring Persepsi Masyarakat	170
Lampiran B2	: Hasil <i>Analytical Hierarchy Process</i>	183
Lampiran B3	: Hasil Triangulasi Data	187

ABSTRAK

Letak kawasan Seberang Ulu Palembang cukup strategis karena dekat dengan pusat kota Palembang (1-2 Km) yang terpisahkan oleh Sungai Musi, dihubungkan oleh Jembatan Ampera dan Jembatan Musi II. Selain itu juga dilalui jalan arteri primer yang menghubungkan antara Kota Palembang menuju Jalur Lintas Timur Sumatera. Dari segi letaknya kawasan ini mempunyai potensi yang sangat baik bagi perkembangan kota. Namun demikian kawasan Seberang Ulu yang terletak di antara Sungai Musi, Sungai Ogan, Sungai Komering, dan dominasi rawa pasang surut memiliki keterbatasan lahan untuk berkembang. Potensi lokal di Seberang Ulu tidak dapat berkembang secara optimal dengan jaringan infrastruktur yang serba terbatas tersebut. Keberadaan beberapa industri skala besar-kecil, fasilitas perdagangan dan jasa yang ada belum mampu mempengaruhi perkembangan kawasan. Keadaan ini jauh berbeda dibandingkan kawasan Seberang Ilir yang secara sporadis terus berkembang dan dikembangkan. Terjadinya disparitas perkembangan antara kawasan Seberang Ulu-Seberang Ilir ini saling mempengaruhi perkembangan antar kawasan di Kota Palembang. Penurunan mutu hunian dan lingkungan hidup, kriminalitas, kemiskinan, kekumuhan terjadi di belahan bagian selatan Sungai Musi ini, akibatnya terjadi pemusatan kegiatan perkotaan di kawasan Seberang Ilir hingga ke arah utara Kota Palembang yang lebih dominan. Pemerintah telah berupaya mengembangkan Seberang Ulu ini dengan mereklamasi rawa di Jakabaring untuk fasilitas PON XVI, perumahan, dan perkantoran. Namun denyut kehidupan sosial masyarakat di kawasan reklamasi ini belum nampak, bahkan dikhawatirkan upaya pengembangan ini hanya berlangsung sampai PON XVI Tahun 2004, setelah itu bisa jadi terhenti. Hal ini terlihat dari rendahnya minat investor untuk mengembangkan perumahan dan rendahnya minat masyarakat untuk menghuni kawasan ini.

Studi ini melakukan kajian perkembangan kawasan Seberang Ulu yaitu pengaruh faktor internal dan eksternal sehingga diperoleh faktor-faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu yang akan dipertimbangkan dalam menentukan arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu ke depan. Metoda penelitian yang digunakan dalam studi ini dilakukan secara bertahap, yaitu: 1. Identifikasi perkembangan kawasan berdasarkan persepsi masyarakat dan data sekunder untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan kawasan tersebut. 2. Faktor-faktor tersebut akan disusun berdasarkan faktor pendorong dan faktor penghambat untuk dianalisis dengan Analytical Hierarchy Process (AHP) untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh. 3. Hasil AHP tersebut akan dikonfirmasi dengan responden key informan dan kebijakan pengembangan kawasan Seberang Ulu secara triangulasi.

Berdasarkan temuan studi dapat disimpulkan bahwa kawasan Seberang Ulu mempunyai tiga kekuatan yang dapat menjadi magnet/daya tarik untuk arahan pengembangannya yaitu dominasi lingkungan air (3 sungai dan rawa pasang surut), budaya uluan/kelekatan sosial masyarakat Seberang Ulu (budaya rural), kedekatan posisi Seberang Ulu dengan pusat kota Palembang (budaya kota/metropolis). Persenyawaan ketiga daya tarik tersebut akan menghasilkan kawasan Seberang Ulu yang bersuasana desa dan berekonomi kota yang dilingkupi lingkungan air, hal ini dapat menjadi garden city in the tropic. Perwujudan daya tarik ini selain berpengaruh secara eksternal juga secara internal dapat mengeliminasi image negatif kawasan Seberang Ulu sehingga menjadi pilihan masyarakat. Diharapkan konsep ini dapat menjadi kontribusi garis besar tata ruang makro yang positif untuk arahan pengembangan Kota Palembang Bagian Selatan hingga berpengaruh bagi wilayah hinterlandnya.

**IDENTIFICATION OF
THE DEVELOPMENT OF SEBERANG ULU AREA
AS GUIDELINE FOR THE DEVELOPMENT PLANNING OF THE
SOUTHERN PART OF PALEMBANG MUNICIPALITY**

ABSTRACT THESIS

**Submitted to Graduate Program in Urban Development Engineering
In Partial Fulfillment of the Requirement Degree of Master Engineering
at University of Diponegoro**

**BAMBANG WICAKSONO
L4D002007**

MENTOR

Prof. Dr. Ir. SUGIONO SOETOMO, DEA

CO MENTOR

Ir. JAWOTO SIH SETYONO, MDP



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
2003**

Abstract

The area of Seberang Ulu was strategic due to the close distance to the city center of Palembang Municipality (1-2 Km) which was separated by Musi River and connected by Ampera Bridge and Musi II Bridge. The area was passed by the primary arterial street which connected Palembang Municipality with east cross lane of Sumatera. Thus, the location of Seberang Ulu was potential to the urban development. Whereas, the location of Seberang Ulu between Musi River, Ogan River, Komering River, and dominated high-low tides swamp gives a limited development areas. The local potency in Seberang Ulu could not be developed optimally due to the limited infrastructure networks. Mean while, the existence of small-large scale of industries, trade and services facilities had not been able to improve the development of Seberang Ulu. The complicated problems which influenced development among areas in Palembang were the development disparities between Seberang Ulu-Seberang Ilir areas. The domination of urban activities in Seberang Ilir toward the northern part of Palembang Municipality caused the decreasing quality of housing and natural environment, criminality, poverty and slums in the south parts of Musi River. The Municipal Government had done an attempt in Seberang Ulu by reclaiming swamps in Jakabaring for the PON XVI facilities, housing and office areas. However, the social activity of peoples in the reclaimed areas had not been seen, in fact, it was concern that the attempt only happens until PON XVI year 2004, then it will stop. This could be seen from the low interest of investor to develop housing and the low interest of peoples to live in the development area of Seberang Ulu.

This research aims to explore the internal and external factors in the development area of Seberang Ulu, so the pull and push factors of Seberang Ulu could be attained and considered for further development plan of Seberang Ulu area in the coming years. The research method was done in steps, consist of 1) identification on area development based on the community perception and secondary data to comprehend factors effecting the development of Seberang Ulu; 2) Identified factors was arranged based on the pull and push factors to be analyzed by the Analytical Hierarchy Process (AHP) method, which help to comprehend the most influencing factors; 3) The result of AHP was then confirmed to the key informans as respondent and the development policy of Seberang Ulu from the municipal government with triangulation.

The conclusion of this study found that Seberang Ulu have three potential power as an attraction for directing the development, such water environment domination (3 river and swamp), Ulu culture and community social cohesive as social capital, and close position between Seberang Ulu and Centre City of Palembang will make a synthesis to be "garden city in the tropic". The model can use for developing the undeveloped area have to be more attractive. Realization of this model will influence to the external and internal area to reduce negative image of Seberang Ulu. This concept was expected to give a positive contribution and recommendation for the South part of Palembang urban development guidelines, which also could, gives a positive effects to the hinterland areas.

BAB I PENDAHULUAN

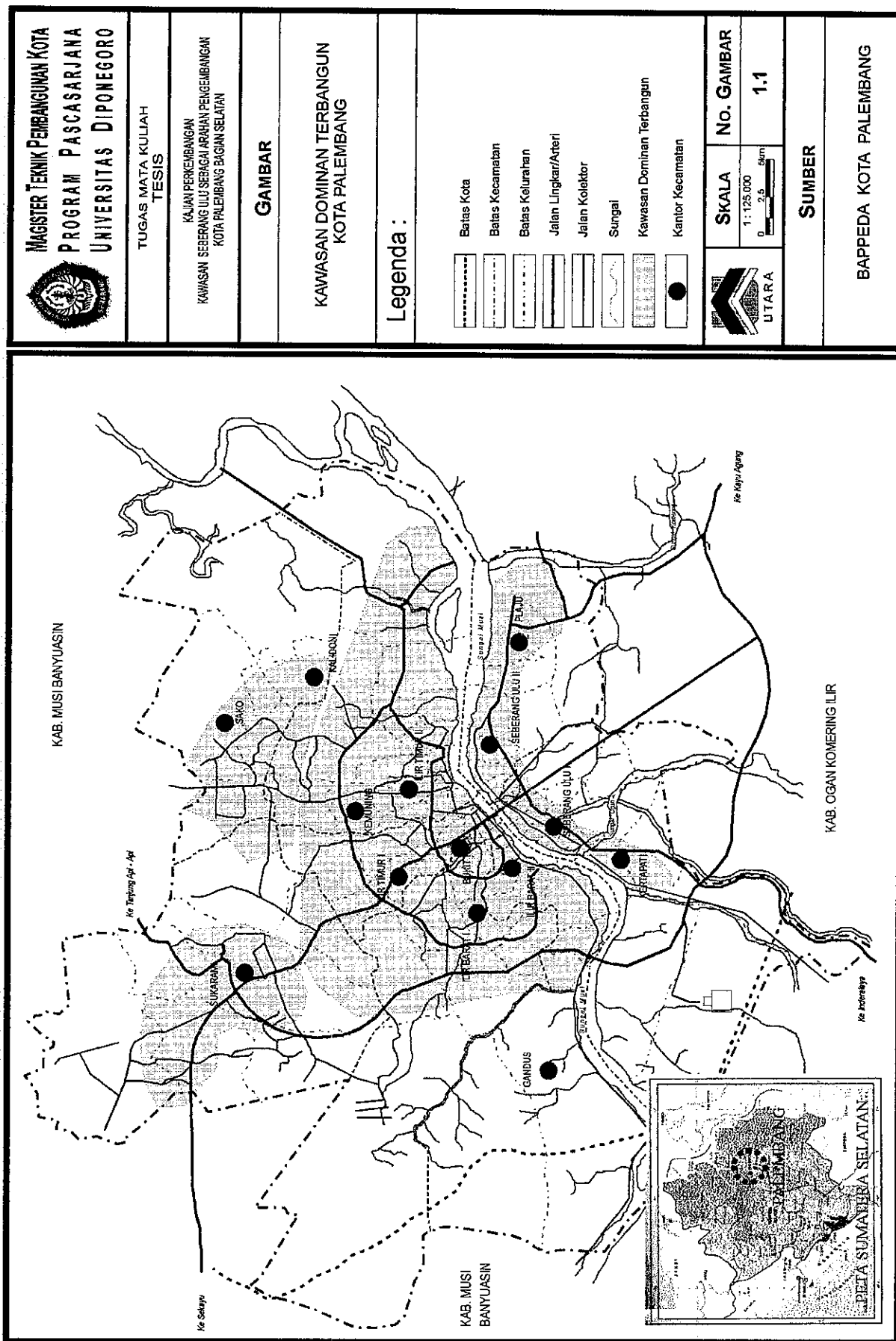
1.1 Latar Belakang

Kota terbentuk dari berbagai aspek yang mencakup fisik, ekonomi, sosial, dan kebudayaan. Perkembangan aspek-aspek tersebut secara otomatis akan mempengaruhi perkembangan kota satu dengan lainnya tidak sama, ada kota yang tumbuh pesat sebaliknya ada kota yang sulit berkembang. Hal ini dikarenakan setiap kota memiliki ciri maupun kondisi aspek yang berbeda-beda. Dari perbedaan tersebut suatu kota mempunyai pendorong perkembangan yang berbeda-beda pula. Pada awal mula perkembangannya, aspek fisik alam suatu kota sangat mempengaruhi proses perkembangan kota tersebut. Aspek fisik ini merupakan wadah dari perkembangan selanjutnya. Kondisi alam ini memberikan pengaruh pada kedudukan dan bentuk morfologi suatu kota sehingga dapat dijumpai kota-kota yang berbentuk linier, radial, yang mengikuti bentang alam yang ada. Pada perkembangan selanjutnya, kota cenderung dipengaruhi oleh aktivitas perekonomian dan kebudayaan penduduknya. Perkembangan jumlah penduduk dan perkembangan ekonomi yang pesat menjadi motor penggerak perkembangan kota. Kota mempunyai daya tarik yang cukup besar bagi lokasi kegiatan usaha karena adanya ekonomi skala besar dan ekonomi aglomerasi yang menghasilkan tingkat produktivitas dan efisiensi yang lebih tinggi dibandingkan dengan lainnya (Soedjito, 1992).

Pengembangan kawasan tidak sekedar menyangkut masalah pembangunan perumahan semata-mata, tetapi meliputi juga fasilitas dan pelayanan serta lapangan kerja. Pengembangan kawasan merupakan salah satu hasil penjelajahan metode komprehensif intervensi pemerintah dan swasta dalam menangani masalah urbanisasi dan industrialisasi, khususnya di kota besar untuk membentuk tata guna lahan di masa depan dan sekaligus

mengendalikan kecenderungan distribusi penduduk. Pengembangan kawasan dapat dilihat sebagai piranti kebijakan tidak sekedar untuk pengadaan dan lapangan kerja dari penduduk limbah kota besar, tetapi juga dapat didayagunakan untuk merangsang pertumbuhan ekonomi dan stabilitas dari daerah yang terbelakang (Budihardjo, 1993:81).

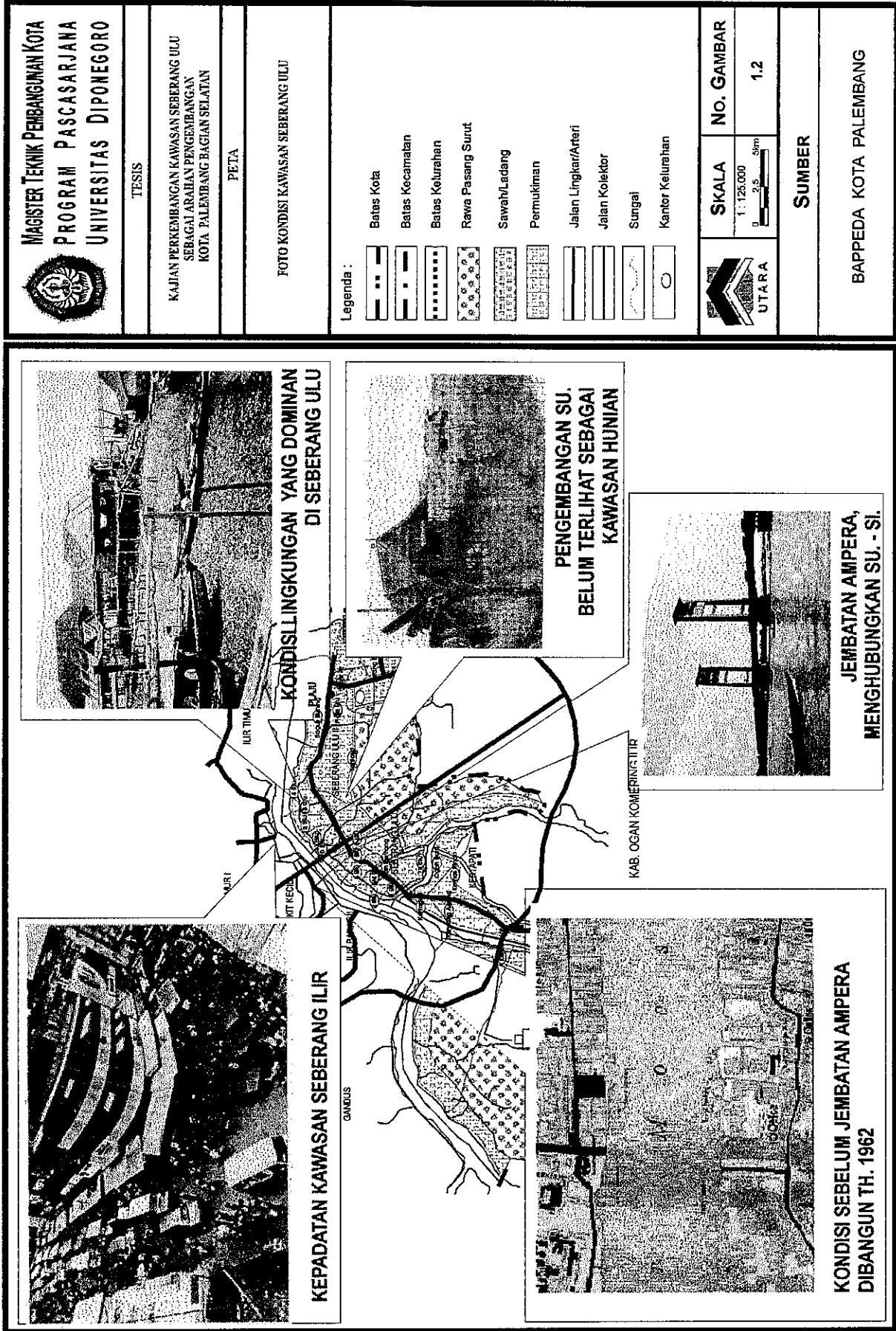
Wilayah Kota Palembang dilalui oleh Sungai Musi yang membagi Kota Palembang menjadi dua kawasan, yaitu Seberang Ilir (bagian utara Sungai Musi) dan Seberang Ulu (bagian selatan Sungai Musi). Sekitar 52.24% dari luas wilayah Kota Palembang merupakan lahan yang tergenang air, sehingga sebagian besar wilayah Palembang terutama di Seberang Ulu selalu digenangi air sepanjang tahun (Siswanto, 2001). Kawasan Seberang Ulu tersebut secara geografis memang di antara ketiga sungai besar di Kota Palembang (Sungai Musi, Sungai Ogan, dan Sungai Komering), sedangkan topografi di kawasan Seberang Ilir sebagian besar daerah kering bergelombang. Kondisi tersebut pada awal pertumbuhannya tidak merupakan kendala yang berarti. Budaya bermukim masyarakat Palembang pada awalnya sangat dipengaruhi oleh keberadaan sungai, tanah lunak, dan daerah rawa pasang surut, di mana interaksi antara masyarakat pribumi di bagian utara sungai dan pendatang di bagian selatan sungai membentuk pola dua inti permukiman yang berkembang secara baik. Namun pembangunan kota yang terkonsentrasi di kawasan Seberang Ilir, terjadinya urbanisasi, dan diadakannya daerah rawa di Seberang Ulu sebagai daerah tangkapan air (tidak terbangun), dalam masa berikutnya perkembangan cenderung lebih mengarah ke Seberang Ilir, sedangkan kawasan Seberang Ulu perkembangannya semakin tertinggal, tumbuh tanpa kendali, tanpa jaringan infrastruktur kota yang memadai. Jembatan Ampera (dibangun Tahun 1962) yang menyatukan sisi utara (Seberang Ilir) dan selatan (Seberang Ulu) dari dua permukiman yang terpisah selama berabad-abad itu justru semakin mempercepat pergerakan berbagai



aktivitas dari selatan ke utara. Bagian utara semakin berkembang pesat dan bagian selatan semakin tertinggal (Widodo, 2001).

Urbanisasi, perkembangan penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan kondisi geografis di Kota Palembang telah menimbulkan akibat konsentrasi kegiatan pada kawasan Seberang Ilir, di mana pertambahan penduduk yang cukup tinggi (3,82%/tahun) dan pertumbuhan ekonomi yang pesat berakibat pada penggunaan lahan di Seberang Ilir secara sporadis dan menurunkan daya dukung lingkungan kota. Untuk itu Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dan Pemerintah Kota Palembang secara koordinatif sejak tahun 1990 memutuskan untuk mengembangkan kawasan Seberang Ulu dengan menetapkan kawasan Seberang Ulu termasuk wilayah yang dipacu perkembangannya, melakukan revisi RTRW dalam pemanfaatan ruang kota khususnya di Seberang Ulu, dan melakukan reklamasi rawa di kawasan Jakabaring Seberang Ulu.

Namun hingga saat ini upaya mengembangkan Kota Palembang bagian Selatan dengan hunian dan fasilitasnya yang layak dan nyaman di Jakabaring Seberang Ulu belum mampu memacu perkembangan kawasan yang didominasi rawa itu. Pembangunan sarana olahraga untuk penyelenggaraan PON XVI Tahun 2004 di Jakabaring Seberang Ulu kini sedang dikerjakan di kawasan ini yang bersamaan dengan pembangunan perumahan atlet. Tetapi, dinamika kehidupan sosial masyarakat di kawasan reklamasi rawa ini tampaknya belum terlihat. Satu-satunya kehidupan permukiman di kawasan ini baru terlihat di kompleks perumahan Ogan Permai Indah (OPI) dan Taman Ogan Permai (TOP), sekitar dua kilometer ke sebelah barat jalan poros Jembatan Ampera di kawasan ini. Perumahan OPI dan TOP mulai dihuni pertengahan tahun 1990 lalu. Perumahan ini sebenarnya menunjukkan harapan masyarakat tentang permukiman di kawasan kurang berkembang ini. Namun sejumlah rumah permanen bertipe sangat sederhana di Jakabaring yang



ditinggalkan penghuninya karena banjir saat air pasang, rawannya keamanan, hingga realisasi investasi di luar "proyek" PON XVI yang cenderung lambat di daerah ini menunjukkan masih panjang jalan yang harus ditempuh untuk mewujudkan kawasan yang berkembang. Kondisi tersebut tidak sinkron dengan pengerahan sumber daya melalui proyek pemerintah daerah yang menyiapkan fasilitas PON XVI dan fasilitas lainnya di Jakabaring. Belum terlihat upaya komprehensif yang mendukung pengembangan kawasan ini, termasuk juga menghidupkan kawasan Jakabaring tersebut sebagai kawasan hunian.

Kunci utama keberhasilan lingkungan yang baru tidak terletak pada perancangannya tetapi pada landasan sosial ekonominya dari pembangunan perkotaannya. Memang perencanaan dan perancangan kota baru yang baik secara fisik tidak kalah pentingnya, tetapi semua itu hanyalah sekedar alat untuk mengefektifkan perencanaan ekonomi regional, *land reform*, dan perencanaan sosial, tujuan utama redistribusi penghasilan dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat. Kenyataan tersebut menunjukkan bahwa gagasan dan konsep tentang pengembangan kawasan cukup fleksibel untuk dijabarkan dan dikembangkan terus dengan menghapuskan segala kelemahan dan kekurangan sekaligus meningkatkan kekuatan dan kelebihan (Budihardjo, 1993:82).

1.2 Rumusan Masalah

Terjadinya disparitas perkembangan antara kawasan Seberang Ulu - Seberang Ilir merupakan permasalahan yang rumit dan saling mempengaruhi bagi perkembangan antar kawasan di Kota Palembang. Penurunan mutu hunian dan lingkungan hidup, kriminalitas, kemiskinan, kekumuhan terjadi di belahan bagian selatan Sungai Musi ini, akibatnya terjadi pemusatan kegiatan perkotaan di kawasan Seberang Ilir hingga ke arah utara Kota Palembang yang lebih dominan.

Pemerintah telah berupaya mengembangkan Seberang Ulu ini dengan mereklamasi rawa di Jakabaring untuk fasilitas PON XVI, perumahan, dan perkantoran. Namun dinamika kehidupan sosial masyarakat di kawasan reklamasi ini belum nampak, bahkan dikhawatirkan upaya pengembangan ini hanya berlangsung sampai PON XVI Tahun 2004, setelah itu bisa jadi terhenti (Siswanto, 2003). Hal ini terlihat dari rendahnya minat investor untuk mengembangkan perumahan serta rendahnya minat masyarakat untuk menghuni kawasan pengembangan Seberang Ulu ini (REI Sumatera Selatan, 2003). Kuatnya upaya pemerintah untuk mengembangkan kawasan ini tidak seimbang dengan minat masyarakat dan investor untuk menghuni kawasan ini. Untuk meningkatkan minat tersebut, harapannya ada pada sejauh mana orang dari daerah/kawasan lain tertarik dan mau tinggal di kawasan ini. Berdasarkan masalah tersebut dirumuskan *problem statement*:

“Perkembangan Kota Palembang terkonsentrasi di pusat kota kawasan Seberang Ilir, sehingga kawasan Seberang Ulu kurang berkembang sebagai kawasan pengembangan Kota Palembang bagian selatan”.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan permasalahan di atas *research question* yang dapat dikaji dalam studi ini adalah:

“Bagaimanakah arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu supaya lebih berkembang sebagai kawasan pengembangan Kota Palembang bagian selatan ?”

1.3 Tujuan dan Sasaran Studi

1.3.1 Tujuan Studi

Berdasarkan latar belakang dan rumusan permasalahan di atas, maka studi ini bertujuan untuk menggali faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu untuk dirumuskan sebagai arahan pengembangan Kota Palembang bagian selatan.

1.3.2 Sasaran Studi

Adapun sasaran dari studi ini adalah untuk:

1. Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu sebagai kawasan pengembangan Kota Palembang bagian selatan.
2. Menganalisis perkembangan kawasan Seberang Ulu Palembang berdasarkan persepsi masyarakat tentang daya tarik dan daya tolak kawasan dan kondisi lapangan yang meliputi faktor fisik, ekonomi, sosial dan eksternal kawasan.
3. Mengkaji faktor-faktor pendorong dan faktor-faktor penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu.
4. Menganalisis faktor pendorong dan faktor penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu terpilih yang dihubungkan kebijakan pemerintah dalam pengembangan kawasan Seberang Ulu.
5. Merumuskan arahan pengembangan Kota Palembang bagian selatan berdasarkan perkembangan kawasan Seberang Ulu.

1.4 Manfaat Studi

Studi ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

1. Pemerintah, sebagai masukan tentang konsep pengembangan kawasan Seberang Ulu dalam menentukan arahan pengembangan Kota Palembang bagian Selatan ke depan, sehingga mempunyai daya tarik untuk berkembang lebih baik.
2. Masyarakat dan pihak swasta, sebagai wawasan pelaku/subyek aktivitas perkotaan sehingga lebih berperan dalam mengembangkan kawasan yang kurang berkembang ini.

1.5 Ruang Lingkup Studi

1.5.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dalam studi ini yaitu:

1. Kajian perkembangan kawasan Seberang Ulu dalam rangka pengembangan Kota Palembang bagian selatan, yang dianalisis berdasarkan kajian teori. Dari hasil studi literatur dan observasi pendahuluan diperoleh faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu meliputi:
 - a. Faktor Fisik Kawasan Seberang Ulu, terdiri dari keberadaan rawa pasang surut, aksesibilitas antar kawasan, dan ketersediaan sarana pelayanan masyarakat.
 - b. Faktor Ekonomi Kawasan Seberang Ulu, meliputi kedekatan dengan pusat kota, penyediaan lapangan kerja, dan keberadaan pusat-pusat perdagangan.
 - c. Faktor Sosial Kawasan Seberang Ulu, meliputi ketersediaan pusat kegiatan masyarakat, keamanan lingkungan, dan keberadaan tetangga.
 - d. Faktor Eksternal Kawasan, meliputi investasi swasta, keterkaitan dengan kawasan maju, dan magnet pertumbuhan kawasan maju.
2. Perkembangan kawasan Seberang Ulu Palembang dari aspek fisik, ekonomi, dan sosial yang diperoleh dari data sekunder.
3. Persepsi masyarakat tentang daya tarik dan daya tolak kawasan Seberang Ulu dan kawasan Seberang Ilir berdasarkan aspek fisik, ekonomi, dan sosial. Selain itu juga persepsi masyarakat/responden tentang daya tarik kawasan maju sebagai referensi tambahan bagi hasil analisis faktor perkembangan kawasan Seberang Ulu.

1.5.2 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial dan obyek penelitiannya yang diambil untuk studi ini yaitu:

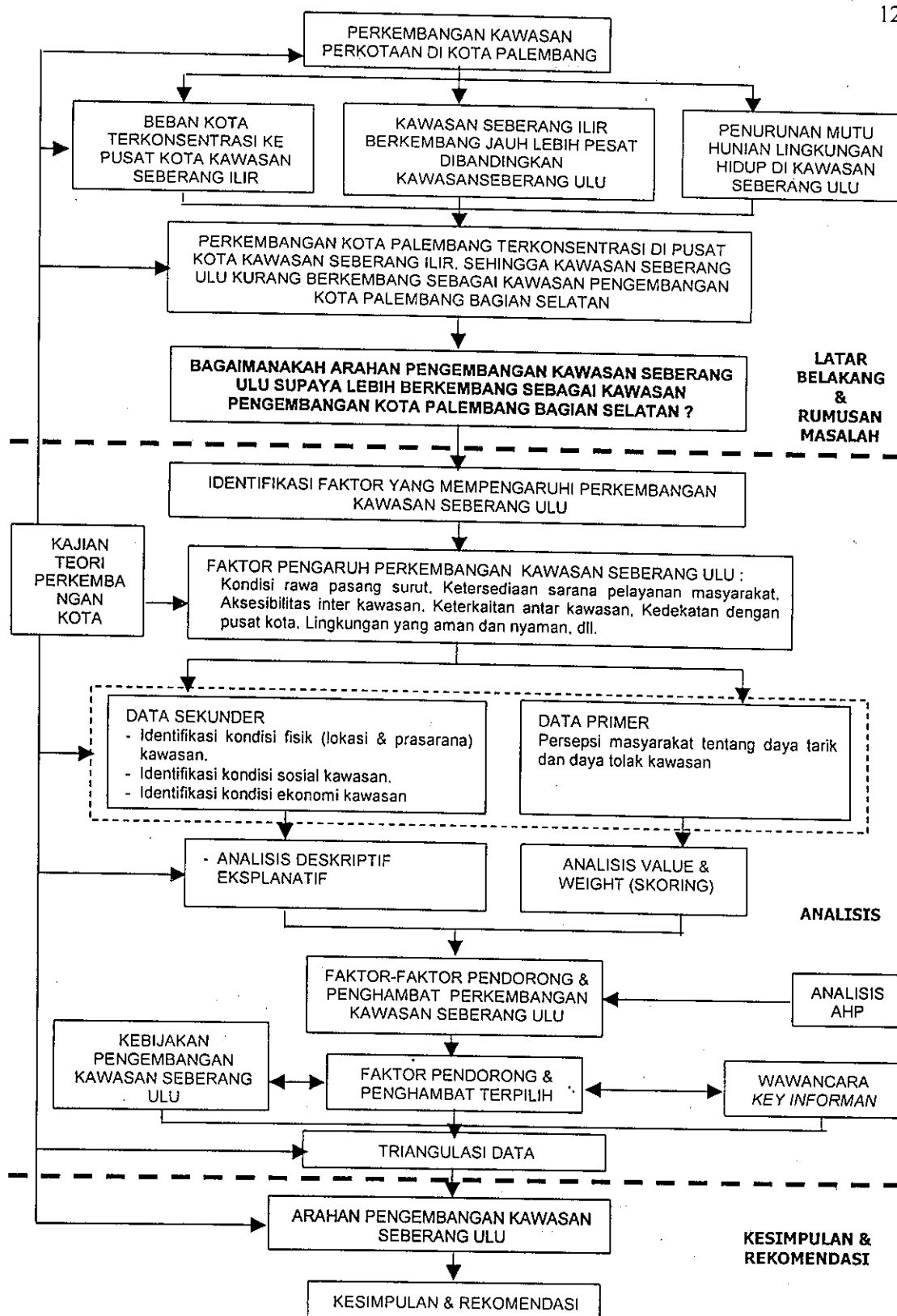
1. Data primer/responden persepsi masyarakat tentang daya tarik dan daya tolak kawasan Seberang Ulu dan kawasan Seberang Ilir. Obyek penelitiannya yaitu kepala keluarga/kelurahan di kawasan Seberang Ulu dan kawasan Seberang Ilir.
2. Data sekunder tentang aspek fisik, ekonomi, dan sosial di kawasan Seberang Ulu.

1.6 Kerangka Pemikiran

Perbedaan kondisi perkembangan kawasan dan geografis Kota Palembang memunculkan fenomena disparitas perkembangan antar kawasannya, di mana kawasan Seberang Ilir berkembang jauh lebih pesat dibandingkan kawasan Seberang Ulu. Akibatnya konsentrasi kegiatan hunian terkonsentrasi di kawasan Seberang Ilir, sedangkan di kawasan Seberang Ulu kurang berkembang sebagai kawasan pengembangan Kota Palembang bagian selatan. Kondisi ini diperburuk dengan rendahnya minat masyarakat dan investor untuk menghuni dan berinvestasi di kawasan ini (REI Sumatera Selatan, 2003).

Untuk itu perlu diketahui faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu secara internal dan eksternal. Faktor ini akan diidentifikasi dari kajian teori dan akan dilihat kondisinya di lapangan (data primer dan sekunder) sehingga diperoleh faktor-faktor yang mempengaruhi dan diklasifikasikan dalam faktor-faktor pendorong dan penghambat perkembangan. Faktor-faktor tersebut akan dinilai oleh responden *expert* (AHP) sehingga diperoleh faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan terpilih yang akan dipakai untuk melihat efektifitas kebijakan pengembangan kawasan Seberang Ulu oleh pemerintah. Selain itu juga akan dikonfirmasi dalam wawancara *key informan* sehingga diperoleh arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu Palembang.

[illegible]



GAMBAR 1.2
KERANGKA PEMIKIRAN

1.7 Metodologi Penelitian

1.7.1 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kerangka pendekatan pola pikir dalam rangka menyusun suatu penelitian yang dilakukan untuk mengarahkan proses berpikir untuk mencapai hasil yang diinginkan. Pemilihan metode penelitian yang paling cocok akan sangat menentukan hasil yang akan dicapai. Metode penelitian untuk menggali faktor pendorong dan faktor penghambat perkembangan kawasan tertinggal di Kota Palembang diawali dengan menentukan teknik menganalisis data-data yang telah diperoleh, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan/penyajian data dan kebutuhan data yang diperlukan. Penelitian ini termasuk Penelitian Deskriptif mengingat tidak dilakukannya pengontrolan terhadap adanya semua perlakuan (Arikunto, 1997:369).

1.7.2 Teknik Analisis

Teknik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif kualitatif yang didukung analisis kuantitatif. Dari analisis kuantitatif yang telah diperoleh berupa skor atau nilai sebagai data primer kemudian dianalisis dan disajikan dalam tabulasi, dalam analisa data penelitian ini maka data akan dikelompokkan dalam tabel distribusi frekuensi dan tabulasi untuk melakukan penilaian.

1.7.2.1 Analisis Skoring (*Value and Weight*)

Analisis skoring digunakan untuk memberikan penilaian terhadap indikator-indikator setiap variabel sehingga dapat diketahui masing-masing parameter yang telah

ditentukan sebelumnya. Untuk mempermudah pelaksanaan penilaian terhadap parameter-parameter daya tarik/daya tolak kawasan yang berkaitan dengan persepsi responden terhadap kondisi lokasi, ketersediaan sarana pelayanan masyarakat, kemudahan aksesibilitas/pergerakan, alasan/motivasi ke sarana pelayanan, frekuensi pergerakan/kedekatan ke pusat kota Seberang Ilir, dan jarak jangkauan sarana dari tempat tinggal, dan kondisi lingkungan sosial maka digunakan skala penilaian untuk masing-masing parameter tersebut.

Dalam penilaian ini, masing-masing parameter tersebut mempunyai ukuran yang sama. Dengan demikian, penilaiannya dapat dilakukan dengan menjumlahkan angka dari masing-masing parameter tersebut. Cara ini disebut dengan *judgment of similarity* (Rankin, 1983:6). Dengan cara ini, ukuran masing-masing parameter tersebut dinyatakan dalam obyek psikologi yang bentuknya dapat berupa segala sesuatu yang berkaitan dengan rasa yang menghasilkan pengaruh kognitif misalnya rasa puas dan tidak puas, baik dengan tidak baik dan sebagainya. Skala penilaian untuk masing-masing parameter harus simetris dengan kondisi netral (*moderate*). Dalam penelitian ini skala kategori penilaian dan pembobotan yang ditentukan untuk beberapa pertanyaan dalam kuesioner/data primer tentang daya tarik/daya tolak masyarakat, agar dapat dipakai sebagai data yang mudah untuk dianalisa dan disimpulkan sesuai dengan masalah yang dikemukakan, maka penyebaran nilai-nilai tersebut perlu diringkas dalam suatu distribusi frekuensi dengan tidak mengurangi obyektivitas hasil penelitian, yaitu dengan suatu daftar yang membagi data yang ada ke dalam lima kategori.

Dengan sistem tersebut di atas pada hasil akhir penilaian dapat diketahui nilai sebagai hasil penjumlahan. Untuk memudahkan memberikan ukuran penilaian maka faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu diklasifikasikan ke dalam

rentang nilai. Dalam hal ini yang menjadi besaran nilai faktor utama adalah nilai skor yang sudah dikonversikan ke dalam rentang besaran nilai berdasarkan pengklasifikasian nilai dengan *metode sturges*. Metode ini juga dipergunakan untuk menganalisis data primer tentang kondisi kemampuan (fisik, ekonomi, sosial) kawasan, dengan rumus:

$$I = \frac{\Delta \delta}{1 + 3,322 \log n}$$

Di mana:

I : Panjang Rentang Nilai

$\Delta \delta$: Selisih Antara Nilai Maksimum Dan Nilai Minimum

n : Jumlah Klasifikasi

Teknik pengolahan data primer yang diperoleh langsung dari responden melalui kuesioner meliputi kegiatan:

1. *Editing*, data yang masuk (*raw data*) diperiksa dan diteliti untuk menjaga kalau ada kesalahan dalam pengisian oleh jawaban responden, sehingga akan diperoleh data yang valid, reliable dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Dari beberapa pertanyaan akan diberi bobot/nilai yang telah ditentukan.
2. *Tabulating*, jawaban-jawaban yang serupa dikelompokkan dengan cara yang teliti dan teratur, kemudian dihitung dan dijumlahkan banyaknya peristiwa, gejala maupun kategori.

Kategori penilaian dan pembobotan untuk beberapa pertanyaan dalam kuesioner faktor pendorong dan faktor penghambat perkembangan kawasan, agar dapat dipakai sebagai data yang mudah untuk dianalisis dan disimpulkan sesuai dengan masalah yang dikemukakan, maka penyebaran nilai-nilai tersebut perlu diringkas dalam suatu distribusi frekuensi dengan tidak mengurangi obyektivitas hasil penelitian, yaitu dengan suatu daftar yang membagi data yang ada ke dalam beberapa kelas. Peringkasan ini dilakukan dengan cara mengklasifikasikan data dalam lima kategori yaitu "sangat baik, baik, sedang, kurang, buruk" dan klasifikasi "sangat dekat, dekat sedang, cukup jauh, jauh" dan sebagainya.

1.7.2.2 *Analytical Hierarchy Process (AHP)*

Berdasarkan kajian teoritis dan kondisi di lapangan, maka akan dicari kesesuaian antara faktor-faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu yang telah diperoleh dengan respon stakeholder Kota Palembang dengan menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)*. Melalui metode AHP, prioritas dari sederetan kriteria atau alternatif ditentukan dengan membandingkan masing-masing kriteria yang diberi bobot dari skala terendah hingga tertinggi yaitu dari 1 sampai 9. Dalam studi ini metoda AHP digunakan untuk merespon faktor-faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu dari kajian perkembangan kawasan Seberang Ulu dengan aspirasi stakeholder kota yang mengetahui permasalahan kawasan Seberang Ulu ini. Langkah yang akan dilakukan adalah dengan meminta pendapat responden agar diperoleh faktor pendorong dan penghambat yang paling berpengaruh bagi perkembangan kawasan ini. Hirarki yang digunakan terdiri dari empat level, yaitu:

1. Level 1 (Tujuan). Pada level 1 ini merupakan tujuan yang ingin dicapai dengan menggunakan metoda AHP, yaitu identifikasi faktor pendorong dan faktor penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu yang paling berpengaruh (A), yaitu: Faktor Pendorong dan Faktor Penghambat.
2. Level 2 (Kriteria). Pada level 2 ini merupakan faktor yang ditinjau yaitu faktor internal (B1) dan faktor eksternal (B2).
3. Level 3 (Sub Kriteria/Sub Faktor). Pada level 3 ini merupakan penjabaran faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu yang berdasarkan kajian teori dan observasi lapangan, yaitu: Faktor Fisik Kawasan (C1), Faktor Ekonomi Kawasan (C2), Faktor Sosial Kawasan (C3), dan Faktor Eksternal Kawasan (C4).

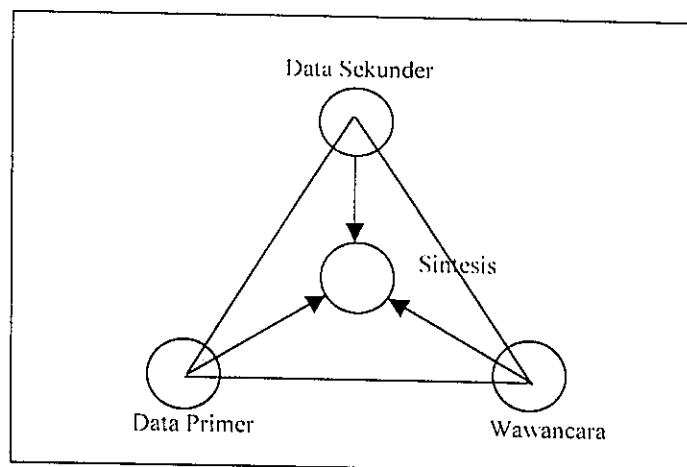
4. Level 4 (Alternatif). Pada level 4 ini terdapat beberapa alternatif faktor pengaruh yang diperoleh dari kajian faktor perkembangan kawasan Seberang Ulu.

1.7.2.3 Triangulasi Data

Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi untuk mendapatkan informasi langsung pada responden. Pewawancara menyampaikan pertanyaan dan menggali informasi dari responden sesuai tujuan/sasaran penelitian dan mencatatnya (Singarimbun, 1995:192). Untuk menemukan arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu sebagai kawasan pengembangan Kota Palembang bagian selatan dilakukan dengan wawancara *key informan* yang didasarkan pada faktor pendorong/penghambat dan dihubungkan dengan faktor yang mempengaruhi perkembangan secara triangulasi.

Dalam penelitian ini bertumpu pada kriteria derajat kepercayaan melalui teknik pemeriksaan keabsahan ketekunan pengamatan atau "triangulasi". Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu (Moleong, 1994:178). Dalam penelitian ini digunakan triangulasi sumber dan triangulasi metode. Secara teknis operasional, triangulasi sumber dilakukan dengan mengadakan komparasi data dan sumbernya untuk mensistematisasikan baik perbedaan maupun persamaan pandangan atau pendapat berdasarkan kualifikasi, situasi sumber saat penyampaian data dan kesesuaian dengan dokumen (Patton, 1987:331). Triangulasi metode dilakukan dengan mengandalkan strategi pengecekan lewat teknik pengumpulan data observasi partisipatif dan wawancara mendalam. Hasil-hasil yang akan disampaikan adalah dari catatan lapangan baik wawancara, deskripsi fisik lapangan, catatan mengenai penyelenggaraan termasuk di dalamnya prosedur dan catatan mengenai keabsahan data tanpa mengurangi arti dari apa yang telah didapatkan peneliti, maka akan disampaikan dalam proses analisis,

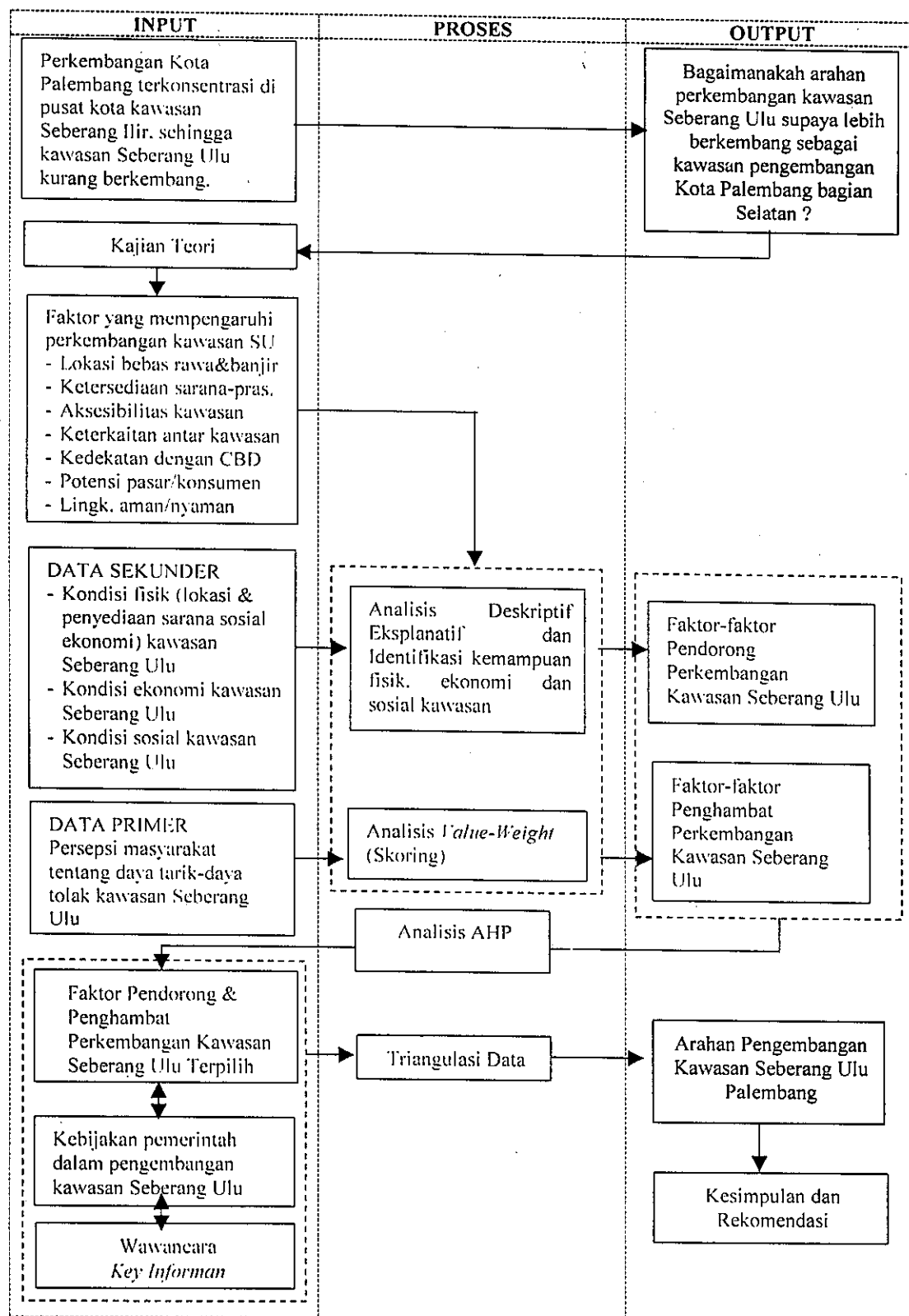
tetapi bukan merupakan data mentah percakapan yang ada, tetapi data yang telah direduksi sesuai dengan pengertian-pengertian yang didapatkan. Deskripsi tersebut kemudian diambil intisari observasi (*statement observation*) yang sesuai dengan fokus penelitian, untuk kemudian diberi kode untuk merumuskan temuan studi.



GAMBAR 1.3
SKEMA TRIANGULASI SUMBER

Sumber: Pendekatan Studi, 2003

Hal-hal di atas dapat dicapai dengan jalan membandingkan data primer dengan data hasil wawancara, serta membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan sehingga bisa mengetahui adanya alasan-alasan terjadinya persamaan dan perbedaan data tersebut (Patton, 1987:332). Pada triangulasi dengan metode, menurut Patton (1987:329), terdapat dua strategi, yaitu pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data dan pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama. Triangulasi dengan teori, menurut Lincoln dan Guba (1981:307), berdasarkan anggapan bahwa fakta tertentu tidak dapat diperiksa derajat kepercayaannya dengan satu atau lebih teori. Di pihak lain, Patton (1987:327) berpendapat bahwa hal itu dapat dilaksanakan dengan penjelasan banding (*rival explanations*).



GAMBAR 1.4
ALUR PROSES ANALISIS DATA

1.7.3 Data yang Digunakan

Berdasarkan sasaran studi maka data yang digunakan studi ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil kuisioner responden masyarakat di kawasan Seberang Ulu dan Seberang Ilir, serta hasil kuisioner responden AHP dan wawancara *key informan*. Data sekunder diperoleh dari instansi yang terkait dengan pembangunan kawasan Seberang Ulu seperti Bappeda, Dinas Kimpraswil, Kecamatan, Kelurahan, dan BPS.

TABEL I.1
DATA YANG DIGUNAKAN

SASARAN	JENIS DATA	UNIT ANALISIS
1. Identifikasi faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu berdasarkan kajian teori	Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan	
2. Kajian perkembangan kawasan Seberang Ulu Palembang dari aspek fisik, ekonomi, dan sosial berdasarkan faktor yang diperoleh dari kajian teori	1. Sarana ekonomi, pasar, industri menengah dan besar 2. Sarana kesehatan pendidikan. 3. Kepadatan penduduk 5. Tingkat pendidikan 6. Tingkat kesejahteraan penduduk	BPS, Din Perindag, Kecamatan Dinkes, Diknas Kecamatan BPS Kota Plg Kecamatan BKKBN
3. Analisis persepsi masyarakat tentang faktor daya tarik/daya tolak kawasan SUDan SI	- Faktor Daya Tarik & Daya Tolak Kawasan Seberang Ulu dan Seberang Ilir	- KK di Seberang Ulu - KK di Seberang Ilir
4. Analisis faktor-faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu	Hirarki faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu Palembang	Responden: Bappeda, Camat, DPRD, REL, IAI, Dewan Kota, Walhi, LTR Unsri
5. Analisis faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu terpilih sebagai arahan pengembangan Kota Palembang bagian Selatan	- Klasifikasi Faktor Pendorong dan Faktor Penghambat Perkembangan - Arahan Pengembangan Kawasan Seberang Ulu	<i>Key Informan:</i> Ir. Kemas Madani Idroes/Ir Ari Siswanto, MUr/p/Ir Wirawan Jatmiko, dll
6. Kajian antara faktor yang berpengaruh bagi perkembangan dengan kebijakan pengembangan kawasan Seberang Ulu	Faktor yang berpengaruh dan Kebijakan Perencanaan kawasan dan Investasi pembangunan	Kawasan Seberang Ulu

Sumber: Pendekatan Studi, 2003.

1.7.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui:

1. Pengumpulan data sekunder

Dokumentasi yaitu teknik untuk mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari dan mencatat arsip-arsip atau data-data yang ada kaitannya dengan masalah-masalah yang akan diteliti untuk bahan menganalisa permasalahan, misalnya jumlah penduduk, jumlah rumah tangga serta peraturan perundang-undangan yang dapat diperoleh dari dinas atau instansi terkait. Data sekunder diperoleh dari hasil penelitian, hasil seminar, artikel-artikel dan penelusuran pustaka serta dokumen resmi dari instansi yang berkaitan dengan kawasan Seberang Ulu dari segi konsep perencanaan dan pembangunan kawasan.

2. Pengumpulan data primer

a. *Simple Random Sampling*

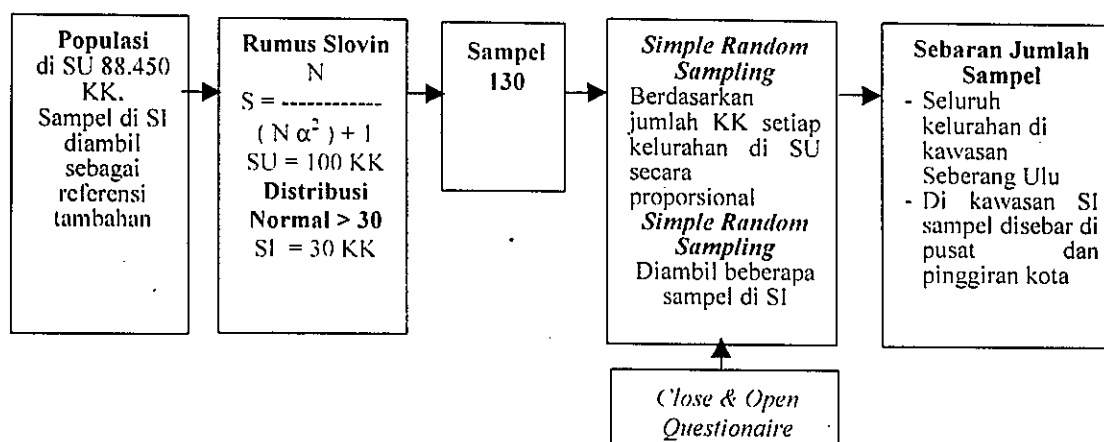
Pengambilan sampel data primer ini dilakukan di kawasan Seberang Ulu dan Seberang Ilir dengan teknik *simple random sampling*, dengan sampel ditentukan terlebih dahulu (non random) dan dipilih secara proporsional berdasarkan jumlah KK per kelurahan. Dengan menggunakan kuesioner yang diajukan kepada responden, yaitu pengumpulan data yang menggunakan daftar pertanyaan yang sifatnya tertutup dan terbuka. Pengumpulan data primer terdiri dari faktor daya tarik kawasan yang mempengaruhi perkembangan kawasan, baik fisik maupun non fisik (sosial, ekonomi, budaya, investasi). Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penduduk di kawasan kurang berkembang Kota Palembang (Kawasan Seberang Ulu) dan juga penduduk di kawasan yang maju (Kawasan Seberang Ilir). Unit analisisnya adalah rumah tangga yang ada di kawasan kurang berkembang dan kawasan maju. Adapun sebagai responden dalam penelitian ini adalah kepala keluarga (KK). Menurut Singarimbun

(1995:171). besarnya sampel agar distribusinya normal adalah sampel yang jumlahnya > 30 yang diambil secara random. Untuk menentukan besarnya jumlah sampel yang akan diambil dalam studi ini digunakan rumus Slovin (Husein Umar, 2001) jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$S = \frac{N}{(N \alpha^2) + 1}$$

S = Jumlah minimal responden yang diperbolehkan
 N = Jumlah populasi penduduk
 α^2 = Derajat kesesuaian *sampling error* (antara 2% - 15 %).

Derajat kesesuaian atau batas signifikan (α) yang dipakai dalam menentukan jumlah sampel adalah 10%. Dari hasil perhitungan diperoleh jumlah sampel yang dibutuhkan (S) = 100 sampel di kawasan Seberang Ulu (88.450 KK), sedangkan sebagai pembandingan diambil 33 sampel di kawasan Seberang Ilir secara random. Hal ini agar jumlah penyebaran sampel dapat mewakili seluruh areal yang akan diteliti (representatif) maka pengambilan sampel pada lokasi ditentukan secara proporsional. Pengambilan sampel responden penghuni kawasan dilaksanakan dengan *Simple Random Sampling* yang dibagi dalam strata seragam, untuk kemudian diambil secara acak.



GAMBAR 1.5
DIAGRAM SAMPEL

Sumber: Pendekatan Studi, 2003

b. *Purposive Sampling*

Data kualitatif merupakan penjelasan detail terhadap sesuatu yang didapatkan berdasarkan pengalaman dan pandangan masyarakat atau orang per orang. Pengumpulan data ini dilakukan dengan wawancara *key informan* secara mendalam (*in depth interviews*) yaitu pada tahap untuk merumuskan arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu. Hal ini dilakukan untuk menguji efektifitas faktor pendorong/penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu yang telah ditemukan dengan pengalaman responden yang lebih mengetahui terhadap realitas di lapangan dan untuk arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu. Wawancara tersebut diharapkan menghasilkan data yang lengkap, tidak saja tentang apa yang diketahui dan dialami informan dan responden penelitian tapi apa yang ada dibalik pandangan, pendapat dan perilaku yang terobservasi. Peneliti mempersiapkan jadwal, pedoman wawancara, dan alat bantu seperti *tape recorder* untuk perekaman.

Purposive Sampling merupakan teknik sampling yang dipergunakan untuk mencapai tujuan-tujuan dan maksud tertentu (*purpose*) (Marzuki, 2002). Dalam studi ini, teknik purposive sampling ditujukan kepada 12 orang yang mewakili *stakeholder* Kota Palembang dari berbagai kalangan yang mengetahui permasalahan kawasan Seberang Ulu ini sebagai *key informan* yang terdiri dari Tokoh Masyarakat Seberang Ulu dan Tokoh Masyarakat Seberang Ilir, Pemerintah Propinsi Sumsel, Pemerintah Kota (Bappeda/DTK), Komisi D DPRD Kota Palembang, Perguruan Tinggi (Lembaga Tata Ruang Unsri), LSM (Yayasan Wira Bakti Utama/Dewan Kota), IAI, dan REI, untuk merespon faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu sebagai arahan pengembangan Kota Palembang bagian Selatan yang telah disusun agar dapat diimplementasikan.

1.8 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran dan manfaat studi, ruang lingkup, kerangka pemikiran, pendekatan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II PERKEMBANGAN KOTA DAN ASPEK YANG MEMPENGARUHINYA

Berisi kajian teori yang relevan dengan perkembangan kota yang meliputi tinjauan perkembangan kota, kajian perkembangan kawasan, studi kasus perkembangan kawasan, faktor penilai perkembangan kawasan dan faktor pengaruh perkembangan kawasan.

BAB III GAMBARAN WILAYAH KOTA PALEMBANG DAN KAWASAN SEBERANG ULU

Berisi penjelasan tentang tinjauan wilayah Kota Palembang dari berbagai aspek kependudukan, ekonomi, ketersediaan fasilitas, dan gambaran kondisi kawasan Seberang Ulu seperti letak geografis, penggunaan lahan, dan kebijakan pengembangan kawasan.

BAB IV KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN

Berisi identifikasi faktor perkembangan kawasan Seberang Ulu Palembang dari aspek fisik, ekonomi, sosial dan eksternal berdasarkan persepsi masyarakat di kawasan Seberang Ulu dan kawasan Seberang Ilir, analisis faktor-faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu, analisis triangulasi pengembangan kawasan Seberang Ulu, dan merumuskan arahan pengembangan kawasan.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi tentang kesimpulan penelitian sebagai hasil dari kajian perkembangan Kawasan Seberang Ulu sebagai arahan pengembangan Kota Palembang bagian selatan yang akan digunakan sebagai rekomendasi kepada Pemerintah Kota Palembang.

BAB II

PERKEMBANGAN KOTA DAN ASPEK YANG MEMPENGARUHINYA

2.1 Tinjauan Perkembangan Kota

Perbedaan-perbedaan penting antar kota atau antar kawasan menarik perhatian untuk dikaji lebih jauh karena keadaannya yang beragam; ada yang kecil, sedang, dan besar; yang lama dan baru; yang tumbuh berkembang dan mengecil; yang berpenduduk padat dan berpenduduk jarang; atau seringkali dijumpai kota-kota yang menjalani kehidupan dengan kondisi ekonomi, sosial, politik, keagamaan, dan budaya yang berbeda-beda. Beberapa kota tumbuh pada lingkungan fisik yang berbeda. Pada suatu saat, terdapat satu atau beberapa unsur eksternal yang menonjol yang mempengaruhi perkembangan kota, akan tetapi situasi dan kondisi setempat setiap saat akan merupakan unsur yang terpenting yang mendasari perencanaan kota secara komprehensif (Branch, 1995:37).

2.1.1 Unsur-unsur yang Mempengaruhi Perkembangan Kota

Perkembangan dan perkembangan kota berjalan sangat dinamis. Menurut Branch (1995:37) beberapa unsur yang mempengaruhi perkembangan kota, antara lain: keadaan geografis, tapak (site), fungsi yang diemban kota, sejarah dan kebudayaan yang melatarbelakanginya. Sedangkan perkembangan kota lebih cenderung dianalisis dari perkembangan penduduk perkotaan. Semua unsur tersebut saling berkaitan dan mempengaruhi, dan dalam tampilan fisik tercermin dari bentukan fisik perkotaan yang mengemban fungsi-fungsi tertentu. Berdasarkan potensi perkembangan sekitarnya, ada 3 jenis perkembangan kota:

Tahap I: daya tarik dari luar kota, terutama daerah dengan kegiatan ekonomi yang menonjol seperti di sekitar pelabuhan ekspor-import dan daerah penyangga (hinterland)

yang subur. Harga tanah di sekitar jalur ini akan lebih tinggi daripada harga tanah di daerah pegunungan. Tahap II: kota yang mempunyai pusat-pusat industri dan kota dagang, mempunyai daya tarik di sektor-sektor tersebut. Di samping itu daerah yang berada di sekitar tempat rekreasi juga tidak kalah menarik. Tahap III: perkembangan kota ke segala arah akan mempercepat perkembangan menjadi kota metropolitan (Bintarto, 1994).

TABEL II.1
PERKEMBANGAN KOTA
DARI SEGI MASA, PROSES EVOLUSI DAN MOTIVASI PENGEMBANGAN

MASA PENGEMBANGAN	PROSES EVOLUSI	MOTIVASI PENGEMBANGAN
Kota Baru Masa Pra Industri Revolusi	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> Invasi ↓ Penguasaan ↓ Kolonisasi ↓ Eksplorasi SDA </div> <div style="text-align: center;"> Migrasi ↓ Kolonialisasi ↓ Eksplorasi SDA </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> - Prestise kekuasaan pemerintahan. - Pertanahan tanah jajahan. - Kolonisasi. - Eksplorasi SDA - Migrasi
Kota Baru Masa Revolusi Industri	<div style="text-align: center;"> Perkembangan Teknologi ↓ Industrialisasi besar-besaran ↓ Urbanisasi ↓ Ekonomi Kapitalistik ↓ Peningkatan Produktivitas ↓ Eksplorasi SDA & SDM </div>	<ul style="list-style-type: none"> - Industrialisasi - Urbanisasi - Kapitalisme - Hubungan Ekonomi - Antar Bangsa - Eksplorasi SDA & SDM secara intensif
Kota Baru Masa Kini	<div style="text-align: center;"> Industrialisasi dan Urbanisasi ↓ Degradasi sosial, ekonomi, dan lingkungan fisik ↓ Degradasi Kualitas Kehidupan di kota industri ↓ Mengembalikan kehidupan yang layak dan manusiawi </div>	Meningkatkan kualitas kehidupan yang manusiawi dengan landasan: <ul style="list-style-type: none"> - Pembatasan kepadatan penduduk. - Pembentukan lingkungan layak yang mandiri. - Pembentukan lingkungan fisik. - Pengendalian pengalaman.
Kota Baru Pasca Revolusi Industri	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisasi dan Industrialisasi - Perkembangan Metropolis dan Wilayah Metropolitan - Degradasi kualitas kehidupan di kota besar - Perkembangan kota secara sporadis dan kontinyu - Menghambat arus urbanisasi dan memperbaiki kualitas kehidupan 	<ul style="list-style-type: none"> - Keseimbangan kota-desa - Pemerataan pembangunan - Menghambat urbanisasi dan memperbaiki kehidupan di dalam kota - Pemecahan masalah permukiman dan perumahan - Pembangunan kota yang berwawasan lingkungan.

Sumber : Eko Budihardjo dan Djoko Sujarto, 1999

Berdasarkan perkembangan kota tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada awal terbentuknya, kota berkembang karena pengaruh fisik dan wilayahnya. Kondisi fisik tersebut antara lain adalah daerah pegunungan, daerah pantai maupun daerah dataran rendah. Pada tahap selanjutnya, kota dipengaruhi oleh aktivitas perekonomian dan kebudayaan penduduknya, antara lain oleh karena adanya perkembangan jumlah penduduk dan perkembangan ekonomi yang pesat. Kota seperti ini perkembangannya akan menjadi lebih cepat ketika didukung oleh kebijakan pemerintah untuk menjadikan kota tersebut sebagai pusat perkembangan.

2.1.2 Permasalahan Perkembangan Kota

Perkembangan dan perkembangan kota yang pesat tidak hanya mendatangkan dampak positif bagi perkembangan kota tersebut. Banyak pula dampak negatif yang terjadi akibat perkembangan dan perkembangan suatu kota. Dampak-dampak tersebut baik berupa masalah fisik seperti kemerosotan lingkungan, berkembangnya perkampungan kumuh, kebutuhan perumahan, masalah transportasi maupun penyakit sosial. Selain permasalahan umum kota, di Indonesia sendiri ada berbagai permasalahan yang dihadapi kota-kota yang ada antara lain (Ilhami, 1990):

1. Sejak awal Repelita I kota-kota di Indonesia tumbuh dan berkembang secara lebih pesat, dan sebagai konsekuensinya maka terdapat disparitas atau perbedaan perkembangan antar kota dan desa. Selain itu sebagai akibat adanya prioritas pembangunan kota maka terdapat juga perbedaan perkembangan antara kota-kota itu sendiri maupun dalam wilayah suatu kota.

2. Dalam kegiatan pembangunan perkotaan, sering terjadi ketidakterpaduan pelaksanaan pembangunan perkotaan sehingga tidak dapat mengatasi permasalahan kota secara tuntas atau bahkan mungkin dapat menimbulkan masalah baru.
3. Adanya berbagai ketidakterpaduan pembangunan kota seringkali menimbulkan masalah kurang meratanya penyediaan berbagai pelayanan kota seperti fasilitas dan utilitas kota, distribusi perekonomian kota, dan kurang meratanya persebaran penduduk kota.

2.1.3 Urbanisme Baru (*New Urbanism*)

Urbanisme baru mengacu pada suatu pendekatan berorientasi desain untuk merencanakan tata kota, yang dikembangkan terutama oleh arsitek dan wartawan. Urbanisme baru sudah menjadi perhatian di Amerika Serikat di Inggris. Orientasi mereka menyerupai perencanaan awalnya teori Ebenezer Howard, Hukum Frederic Olmsted, Patrick Geddes. Tujuan mereka menggunakan perbandingan ruang untuk menciptakan suatu masyarakat sosial berhubungan erat yang mengijinkan unsur-unsur berbeda untuk saling berhubungan. Urbanisme baru merupakan suatu desain kota yang meliputi berbagai jenis bangunan, *mix used*, pengelompokan pendapatan yang berbeda, dan suatu hak khusus yang kuat bagi publik. Unit dasar perencanaan adalah lingkungan, yang terbatas ukuran fisik, mempunyai suatu tepi dirumuskan dengan baik, dan sesuatu yang dipusatkan. Kebutuhan hidup yang sehari-hari adalah dapat diakses di dalam yang lima menit perjalanan (Kunstler 1996:117).

Urbanisme baru menekankan unsur rencana dibandingkan metode menuju keberhasilan. Dalam prakteknya telah merangsang ciptaan sejumlah lingkungan dan kota baru seperti di tepi Laut Florida dan daerah pinggir kota di Amerika. Cara hidup baru ini mempunyai banyak keuntungan secara sosial kemasyarakatan. Di pinggiran kota mengalami penurunan mutu lingkungan, meningkatkan pengasingan segmen masyarakat

besar, secara konstan menaikkan angka kejahatan dan penurunan lingkungan tersebar luas (Katz 1994:9).

Teori perencanaan, pengarah yang menarik urbanisme baru adalah bahwa jaminannya suatu mutu hidup lebih baik yang diilhami suatu pergerakan sosial. Utopianismenya membandingkan dengan perencanaan komunikatif, yang menawarkan hanya suatu proses lebih baik. Dengan begitu mempunyai suatu model praktek perencanaan tidak mendasarkan pada gambaran perencanaan. Tetapi ada suatu atraksi pada doktrin, keduanya penuh harapan dan menciptakan suasana di pinggiran kota dan pandangan moderen yang indah.

2.1.4 *Eco Urbanism*

Dalam usaha memperbaiki mutu hidup, harus dijaga agar kemampuan lingkungan untuk mendukung kehidupan pada tingkat yang lebih tinggi tidak merusak. Sebab kalau kerusakan terjadi, bukannya perbaikan mutu hidup yang akan dicapai melainkan justru kemerosotan. Bahkan jika kerusakan terlalu parah, dapat terjadi kepunahan kehidupan kita sendiri, paling sedikit ekosistem tempat hidup kita dapat mengalami kerusakan sehingga pembangunannya tidak berkelanjutan (Soemarwotto, 2001:159).

Ecopolis (Budihardjo, 1993:231) adalah upaya mensenyawakan pola permukiman penduduk ke dalam pola kehidupan alam, sehingga kota-kota itu akan menjadi tempat pelestarian daya dukung lingkungan dan sekaligus peningkatan aktivitas ekonomi. *Ecopolis* menganut paham kearifan ekologis. Lahan-lahan yang terletak di daerah pantai, hutan bakau, rawa-rawa, tambak, daerah resapan air, dan kawasan lindung semacam itu merupakan tempat-tempat yang harus dihindarkan bagi pembangunan fisik dengan maksud untuk mempertahankan daur hidrologi dan daur kehidupan. Kitab Suci dengan arifnya

telah melarang manusia mendirikan bangunan di daerah berpasir (lantai) serta harus menghindari lahan yang berawa-rawa. Walaupun dengan modal dan teknologi saat ini telah dapat mengatasi hal itu, namun kearifan ekologis layak untuk tetap dipertahankan.

Manakala kebanyakan orang “merusak” kehidupan di kota, dengan cara memadati lahannya dengan bangunan masif dan perkerasan yang kedap air, *ecopolis* akan memperbaiki sistem kehidupan dengan bahan yang porus, menanam pepohonan, dan mendaur ulang air. Jika secara tradisional strategi perencanaan kota dikendalikan secara *top down*, perkembangan kota ekologi berawal dari *grass roots*. Partisipasi masyarakat menjadi bagian integral dari program kota ekologi. Sementara orang sibuk mencari *privacy*, *ecopolis* mencari kebersamaan yang kental, mendistribusikan penduduk ke daerah pinggiran (*suburb*), sehingga menjadi lebih seimbang dan lebih berorientasi pada masyarakat. Konsep *ecopolis* membiarkan lebih banyak lahan kembali ke fungsi alaminya, dengan membuat kebun dan taman kota yang luas sebagai penangkal polusi udara, debu, bising, dan angin, sekaligus sebagai tempat rekreasi gratis bagi penduduknya. Alam menjadi bagian integral dari sebuah kota.

Pariwisata merupakan industri yang kelangsungan hidupnya sangat ditentukan oleh baik buruknya lingkungan (Soemarwoto, 2001:309). Ia sangat peka terhadap kerusakan lingkungan, misalnya pencemaran oleh limbah, sampah, penebangan hutan, gulma air di danau, letak arsitekturnya tidak sesuai, serta sikap penduduknya tidak ramah. Tanpa lingkungan yang baik tak mungkin pariwisata berkembang, oleh karena itu pengembangan pariwisata harus memperhatikan terjaganya mutu lingkungan (ekologi pariwisata) sebab dalam industri pariwisata hal tersebut yang dijual, asas pengelolaan lingkungan untuk melestarikan kemampuan lingkungan dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Untuk itu perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut: daya dukung lingkungan,

keanekaan, keindahan alam, vandalisme (kegiatan manusia yang merusak), pencemaran, kerusakan hutan, dampak sosial budaya, dan zonasi (masing-masing zone diberi peruntukan tertentu dan diletakkan sedemikian rupa agar fungsi utama obyek wisata tidak rusak dan kepentingan umum tidak terganggu).

2.1.5 *Waterfront City*

Terdapat banyak sekali kota-kota yang bercirikan sebagai *waterfront* di seluruh dunia. Kesemuanya berdasarkan pada fungsi dan prinsip yang sama, meskipun terletak pada wilayah dan budaya yang berbeda. *Waterfront* meliputi teluk, danau, kolam, sungai, dan pantai, baik alami maupun artifisial, sehingga kota-kota yang mengutamakan pengembangan teluk, danau, sungai, dan pantai dalam pembangunan kotanya maka kota tersebut dapat digolongkan sebagai *Waterfront City* (Laporan KKL Palembang, 2003).

Urban waterfront sendiri adalah daerah yang kotanya terikat dengan garis pantai atau sungai. Karakter *waterfront city* terbentuk dari faktor-faktor geografis kota dan juga kehidupan sosial kultural masyarakat kota. Berdasarkan faktor geografis kota, kota akan berada dekat perairan darat (sungai, danau) dan perairan laut (teluk, samudra, laut). Sedangkan karakter *waterfront city* yang terbentuk dari kehidupan sosial kultural masyarakat kota ditunjukkan oleh kegiatan masyarakat kota yang berkaitan erat dengan air.

Kebudayaan air tidak hilang begitu saja, ini dibuktikan dengan adanya usaha pemanfaatan air sebagai prasarana perhubungan baik regional maupun internasional yang memicu tumbuhnya pelabuhan dengan segala aktivitas di dalamnya. Berawal dari pelabuhan inilah fenomena *urban waterfront redevelopment* dimulai, yang pada dasarnya merupakan perubahan guna lahan dan air di sepanjang pinggiran kota serta meliputi bangunan yang tidak secara langsung berada di atas air tetapi terikat secara visual dan

historis dengan air. Faktor-faktor yang mempengaruhi *waterfront redevelopment* (Ann, 1994 dalam Laporan KKL Palembang, 2003):

- Perubahan teknologi pada masa sesudah PD II, berpindahnya industri dari pusat kota ke pinggiran dekat pelabuhan.
- Gerakan pelestarian bangunan kuno yang mempunyai nilai sejarah tinggi yang terletak di sekitar *waterfront*. Selain untuk melestarikan warisan budaya, restorasi bangunan tersebut juga bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui wisata budaya.
- Keedulian terhadap lingkungan dan kebersihan air.
- *City Beautiful Era*.

2.2 Kajian Perkembangan Kawasan

2.2.1 Definisi Kawasan

Constantinus Doxiadis (dalam Eksitic, 1968) menjelaskan hunian ruang kehidupan manusia tersebut sebagai *human settlement* yang meliputi dua komponen besar, yaitu *Container and Contents* (ruang dan isinya). *Container* terdiri dari *shell*, *network*, dan *nature*. Dengan semua sistem ekologiannya, sedangkan komponen *Content* terdiri dari *Man and Society* dengan segala aktivitas dan kehidupannya. *Human settlement* meliputi seluruh muka bumi: "*the total surface of the earth, the largest possible container of Man*" (Eksitic, 1978: 21). Keserasian antara manusia beserta semua kehidupannya (sebagai SDM), dengan ruang alam beserta semua isinya (sebagai SDA) serta ruang budi daya baik yang tidak terbangun (lansekap, pertanian) maupun yang terbangun dengan sarana dan prasarana fisiknya (sebagai sumber daya buatan) harus serasi dan seimbang, agar manusia dapat hidup berkelanjutan di alam ini.

Dalam kamus tata ruang, permukiman didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/untuk menetap atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Selain itu merupakan kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung kehidupan sebagai fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna. Sedangkan perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

2.2.2 Kriteria Kawasan yang Layak Huni

Kawasan yang layak huni dalam permukiman yang sehat dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan martabat, mutu kehidupan dan penghidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil makmur. Menurut *Self Community Evaluation* yang dilakukan masyarakat Bandarharjo (Kompas, 3 September 2002) mengenai perumahan layak huni, definisi layak huni bagi masyarakat tidak terlalu terfokus pada isu rumah _ karena rumah bagi warga adalah sesuatu yang dapat mereka kontrol _ kapan mereka harus memperbaiki dan memperluasnya. Fokusnya adalah pada lingkungan fisik, ekonomi, dan sosial budaya yang di luar kontrol individu, termasuk prasarana yang dianggap sangat mempengaruhi kelayakan hunian mereka yang ikut memperbesar pengeluaran keluarga, merusak aset warga dan seterusnya.

2.2.2.1 Kriteria Kawasan Layak Huni Secara Fisik

Dari segi fisik perumahan, selain harus nyaman, sehat dan tata ruangnya teratur, legalitas bagi hunian yang layak diperlukan agar warga/penghuni tidak selalu dihantui rasa takut digusur. Kepemilikan yang sah ternyata secara signifikan akan mendorong proses swadaya masyarakat untuk memperbaiki rumah rendah (*self-help housing process*). Selain itu hunian yang layak bagi warga miskin adalah rumah yang nilai jualnya meningkat.

Jalan yang buruk dan kacau membuat harga lahan menjadi murah, pengeluaran untuk transportasi menjadi mahal dan terkadang harus pula mengeluarkan biaya untuk menanggulangi kecelakaan yang timbul. Oleh karena itu, layak huni artinya jalan harus rata, terkait dengan sistem kota, dan harus tersedia sistem transportasi yang murah dan mudah. Banjir dan genangan selain amat mengganggu kenyamanan hidup juga menambah pengeluaran keluarga untuk berobat, untuk perbaikan rumah dan peralatan rumah tangga rusak, dan bahkan mereka harus kehilangan penghasilan akibat tidak bisa bekerja secara normal. Oleh karena itu, hunian yang layak harus bebas banjir.

Ketidaktersediaan air yang sehat juga akan menambah pengeluaran keluarga, untuk berobat dan membeli air dengan harga mahal. Oleh karena itu air bersih selain vital untuk kelangsungan hidup keluarga, harus dapat diperoleh dalam jarak yang relatif dekat, murah dan setiap saat tersedia. Bagi warga miskin, sanitasi dan persampahan sangat menentukan kualitas lingkungan. Mereka sangat mendambakan tersedianya jamban keluarga dan septik tank atau MCK dan sistem manajemen koleksi limbah yang baik sehingga bebas sama sekali dari segala macam polusi. Tanaman dan kerindangan lingkungan menentukan temperatur dan kebersihan udara, sedangkan penerangan jalan mempengaruhi kerawanan sosial sebuah lingkungan (Siswanto, 2002).

2.2.2.2 Kriteria Kawasan Layak Huni Secara Ekonomi

Dari segi ekonomi kawasan layak huni adalah kawasan yang terintegrasi dengan ekonomi kota, bukannya terisolir; yang tetangga penghuninya bukan para gali bromocorah dan terbenam dalam kemiskinan; dan yang mampu menyediakan lapangan kerja yang memadai bagi yang memerlukan. Kawasan itu juga sebuah lingkungan perumahan yang mampu membangun kepercayaan (*trust*) bagi dunia usaha dan finansial, dan memberdayakan para wiraswastawan baik formal maupun informal. Ringkasnya, kawasan layak huni adalah kawasan yang mampu memberdaya *asset* ekonomi para penghuninya (Siswanto, 2002).

2.2.2.3 Kriteria Kawasan Layak Huni Secara Sosial

Dari segi sosiai-budaya, kawasan yang layak huni adalah sebuah lingkungan yang minim dalam penyimpangan sosial, mampu memberi keamanan pada penghuninya (*urban safety*). Kawasan itu bukan sebuah komunitas yang terpisah secara sosial (*segregated*) dari lingkungan perkotaan mereka. Selain itu juga mampu mendorong munculnya lingkungan sosial yang edukatif bagi remaja dan anak, ramah bagi orang tua; dan akrab bagi para keluarga penghuni. Dari segi citra bisa membanggakan warga bukannya malah membuat para penghuni rendah diri/minder. Ringkasnya, kawasan layak huni harus bisa meningkatkan kapital sosial para penghuninya.

Implikasi dari ketiga kriteria tersebut bagi perencanaan kawasan layak huni yaitu (Siswanto, 2002):

1. Kawasan permukiman yang layak huni tidak lagi hanya terfokus pada bangunan rumah dan desain rumah yang standar tapi lebih pada menampung aspirasi penghuninya kepada aspirasi penghuninya.

2. Pembangunan kawasan yang layak huni harus ditekankan pada penciptaan kualitas lingkungannya.
3. Layak huni tidak bisa dibatasi hanya sekedar fisik, tapi juga merangkum layak ekonomi dan layak sosial-budaya, karena kedua yang terakhir sangat menentukan *physical, social cultural*, dan terutama *economic assets/capitals* terutama bagi warga miskin.

2.2.3 Faktor Penilai Perkembangan Kawasan

Indikator perkembangan kawasan diartikan sebagai kemampuan kawasan dalam memperbesar kapasitas dan potensinya untuk berkembang dan memperluas kemampuannya untuk tetap hidup dalam jangka panjang. Kemampuan suatu kawasan untuk memperluas daerah jangkauan dan menstimulasi perkembangan kawasan sekitarnya merupakan indikator berkembangnya kawasan tersebut. Semakin banyak kawasan yang dilayani, maka dapat dipastikan bahwa kawasan tersebut dapat berkembang yaitu tidak hanya melayani kawasannya saja (internal) tetapi juga kawasan lainnya (eksternal). (Maziah, 2002:51)

Beberapa faktor penilai yang dianggap sangat menentukan tingkat perkembangan kawasan adalah:

1. Pemusatan Penduduk

Penilaian terhadap pemusatan penduduk dengan dasar pertimbangan bahwa pemusatan penduduk pada suatu pusat merupakan suatu sumber daya manusia yang berhubungan erat dengan penyediaan tenaga kerja. Makin besar jumlah penduduk suatu pusat makin besar pula tenaga kerja yang tersedia dan harus ditampung dalam penyediaan lapangan kerja baru. Pemusatan penduduk pada suatu lokasi dapat merupakan satu indikator terjadinya pemusatan kegiatan sosial ekonomi.

2. Kegiatan Ekonomi

Peranan kegiatan ekonomi adalah sangat penting untuk menunjang berfungsinya pusat-pusat pertumbuhan tersebut sebagai pusat pengolahan dan pusat pengumpul hasil-hasil produksi daerah belakangnya. Untuk menghemat ongkos produksi dan pemasaran, maka kegiatan ekonomi cenderung mengelompok pada suatu lokasi. Misalnya kegiatan industri baru, cenderung berlokasi pada tempat yang telah terdapat kegiatan industri lain sebelumnya. Potensi industri yang terdapat pada suatu pusat dapat mencerminkan potensi ekonomi yang dimiliki oleh pusat tersebut (apakah merupakan sektor basis atau non basis). Kegiatan industri itu menciptakan lapangan kerja dan menaikkan pendapatan baik bagi penduduk di pusat pertumbuhan dan sekitarnya.

3. Kelengkapan Fasilitas Sosial Ekonomi

Kelengkapan fasilitas sosial ekonomi yang ada di suatu pusat dapat merupakan suatu potensi bagi berkembangnya pusat tersebut, karena masyarakat di pusat tersebut makin mudah memenuhi kebutuhannya. Dengan demikian, kelengkapan fasilitas sosial ekonomi pada suatu pusat pertumbuhan dapat mencerminkan tingkat perkembangan pusat tersebut.

4. Tingkat Daya Hubung (Aksesibilitas)

Penilaian terhadap tingkat daya hubung ini dilakukan dengan anggapan bahwa makin tingginya tingkat daya hubung suatu pusat dengan pusat-pusat atau daerah lainnya, makin mudah pula penduduknya melakukan kegiatan untuk memenuhi kebutuhan serta usaha-usaha produktif. Sehingga dapat dikatakan semakin tinggi tingkat daya hubung suatu pusat, makin mudah pula berkembangnya pusat tersebut.

2.3 Studi Kasus Perkembangan Kota

2.3.1 Penerapan Katalisator Kota

Katalisator kota (Attoe, 1989:78) merupakan visi untuk pusat kota baru yang lebih sederhana dan sebagian, tetapi memberi dampak secara substansi sesuai yang diharapkan dengan akibat negatif yang kecil. Dalam pelaksanaannya katalisator dilakukan secara bertahap. Suatu katalisator perkembangan kota memiliki tujuan yang lebih besar daripada sekedar memecahkan masalah fungsi atau menciptakan investasi atau menciptakan keindahan. Suatu katalisator merupakan elemen kota yang dibentuk oleh kota secara kontekstual, dinamis, berkelanjutan, dan berefek bagi fisik kota, sebagai stimulasi aktivitas manusia, desain yang sistematis, dan jaringan komunikasi.

Karakteristik katalisator kota, yaitu: penambahan elemen baru menyebabkan reaksi yang mempengaruhi elemen yang ada di suatu area, nilai elemen kota yang ada diangkat atau ditransformasikan secara positif, reaksi katalisator merupakan isi, tapi tidak merusak konteks, reaksi kontekstual yang positif membutuhkan pengetahuan secara kontekstual, rangkaian semua reaksi katalisator tidak menentukan, tiada formula tunggal yang dapat dispesifikasikan untuk semua keadaan, katalisator desain merupakan strategi, suatu produk lebih baik daripada sejumlah unsur yang menjadi tujuan setiap reaksi katalisator, kecuali bagian kota yang terisolasi, katalisator tidak dibutuhkan dalam proses tapi dapat diidentifikasi.

Dalam penerapannya di Kota Kalamazoo, Michigan dengan konsep rencana dan program yang dilakukan secara bertahap dan berkelanjutan, katalisator merupakan elemen baru yang mempengaruhi daerah di sekitarnya. Beberapa elemen katalisator tersebut dan tahun pelaksanaannya yaitu: Mal Kalamazoo (1959) yang merupakan reaksi pertama dari stimulus rencana Gruen, Proyek Peremajaan Taman Kota Selatan (1963-1967), Ekstensi

Pedestrian Mal (1971). Perbaikan Sumah Sakit Bronson (1972-1981) dan Perusahaan Upjohn (1974-1985). Renovasi pusat kota dan mal (1975) dan Perumahan (1983).

Meskipun elemen tertentu dari transformasi Kalamazoo membawa problem, beberapa diantaranya berhasil karena mereka dihubungkan dengan upaya lain yang mengelilinginya. Suatu proposal konsolidasi pembangunan kembali jalan rel yang digagalkan oleh pemilih, tapi pada saat yang sama 12 tingkat bangunan perkantoran muncul dari pusat Kalamazoo, dan rehabilitasi bangunan pusat kota (yang sebelumnya runtuh) lain telah dilakukan. Secara keseluruhan, kegiatan di Kalamazoo mendukung konsep katalisator kota, dalam susunan penerapan yang baik dan dapat mendorong kegiatan berikutnya. Pentingnya proyek pembangunan bagi mereka yaitu visi dan kepemimpinan seperti yang ditawarkan oleh Badan Otorita Pusat Kota Kalamazoo. Kalamazoo disebut pusat kota yang menarik, dinamis, unik, dan tempat yang menyenangkan untuk bekerja, hidup dan beraktivitas.

2.3.2 Penerapan *Waterfront City*

Terdapat berbagai macam *waterfront* yang terbagi dalam berbagai tipe dan contohnya dari seluruh dunia (Ann, 1994 dalam Laporan KKL, 2003) sebagai berikut:

1. *Commercial Waterfront*, umumnya terdapat tempat untuk bekerja, berbelanja, dan rekreasi yang merupakan gabungan kafe dan restoran serta tempat yang indah dengan pemandangan air. Semua komponen menghadap ke *waterfront* karena yang menjadi pusat perhatian adalah pemandangan air. *Commercial waterfront* tidak harus besar dan bercahaya, tetapi yang diutamakan adalah bangunan yang arsitektural, bersifat komersial dan sosial. Tradisi komersial meliputi berbagai macam bentuk bisnis aktif dalam jangka waktu yang lama dan gayanya disesuaikan dengan kebutuhan masa kini. Contoh

- penerapannya yaitu di *Rowe's Wharf-Boston*, *Riverplace-Portland*, *Southgate-Melbourne*, *Novy Pier-Chicago*, *Inner Harbour of Battimore*, *Pacifico-Yokohama*, *Downtown River Relocation-Rhode Island*, *Quayside-Newscatte*, *Birmingham Waterfront-UK*.
2. *Residential Waterfront*, menurut sejarah orang memilih untuk hidup dan bertempat tinggal di pinggir air untuk memenuhi kebutuhan air, mudah pencapaiannya, dan nyaman. Daerah ini terdapat keseimbangan antara *private* dan *public interest*, dan gaya perumahannya beraneka ragam sesuai dengan budaya yang ada. Contoh penerapannya yaitu di *Entreport West-Amsterdam*, *Tegel Harbour-Berlin*, *Fish Market Hamburg-Athena*, *Ruoholahti-Finland*.
 3. *Working Waterfront*, tipe kota ini termasuk jenis kota yang diasosiasikan dengan pelabuhan dan industri (*Marine Business*). Contoh penerapannya yaitu di *Swansa Maritime Quarter-Wales*, *Harumi Passenger Ship Terminal-Tokyo*, *Berth 30 Container Terminal-Oackland*, dan *Hamburg Ferry Terminal*.
 4. *Historic Waterfront*, merupakan kawasan yang memiliki satu kesatuan dengan peninggalan maritim dan biasanya berkaitan dengan pembangunan ekonomi dan kesejahteraan kota. Kota yang umumnya melestarikan distrik *waterfront* bersejarahanya mempunyai kesempatan untuk menangkap alur kehidupan masa lalu sampai dengan sekarang. Contoh penerapannya yaitu di *The Forks Renewal* dan *Aissiniboine Riverwalk-Winnipeg*, *The Doks-Marseille*, *Boat Quay-Singapura*, *Norkopping Industrial Landscape-Swedia*, dan *Puerto Madero-Buenos Aires*.
 5. *Cultural, Educational dan Environmental Waterfront*, biasanya terdapat di kota-kota moderen. *Waterfront* menyediakan *setting* yang indah untuk arsitektur, memorial, seni, dan kebudayaan. Selain estetika, simbol-simbol kekuatan, tempat-tempat pendidikan

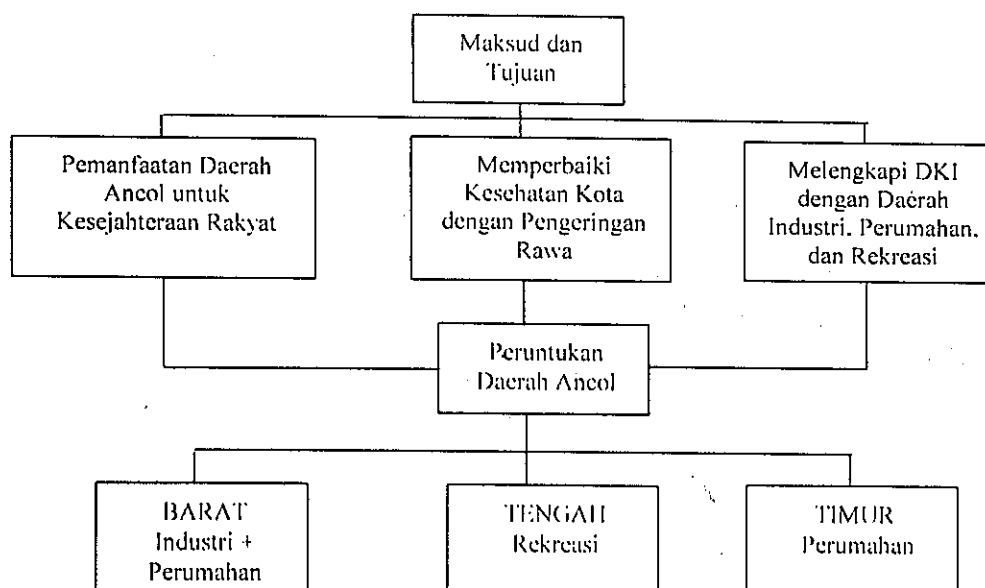
dan lingkungan menginformasikan kepada masyarakat tentang persediaan air dunia dan pengaruhnya pada kehidupan kita. *Waterfront* pendidikan, budaya, dan lingkungan menekankan pada hubungan vital antara manusia dengan air dan dapat mempengaruhi cara pandang mereka terhadap SDA. *Cultural* bisa terdiri dari *opera house*, museum, *art center*. *Educational* umumnya terdapat akuarium, taman ekologi, dan museum. *Environmental* terdapat akuarium, taman ekologi, revitalisasi sungai/pantai (*waterclean-up project*). Contoh penerapannya yaitu di *Ring of Fire Aquarium-Osaka*, *Monterey Bay Aquarium-California*, *Suntory Museum-Osaka*, *Xochimilco Ecological Park-Mexico*, *Groninger Museum-Groningen*, dan *Strahan Wharf Centre-Tazmania*.

2.3.4 Kawasan Taman Impian Jaya Ancol Jakarta

Kawasan Taman Impian Jaya Ancol merupakan kasus perkembangan kawasan dari lahan terbengkalai menjadi tanah yang membawa harapan. Sejak abad ke 17, Ancol telah menjadi daerah wisata. Pantainya indah, bersih dan strategis karena dekat dengan pusat kota sehingga banyak berdiri rumah peristirahatan kaum elit Belanda. Pada masa perjuangan dan awal kemerdekaan, Ancol ditemukan dalam kondisi yang sangat berbeda yaitu telah menjadi rawa dan sarang penyakit malaria. Presiden pertama RI, Ir. Soekarno menunjuk Pemda DKI dalam hal ini dr. H. Soemarno Sosroatmodjo selaku gubernur untuk melaksanakan gagasannya mengembangkan kawasan Ancol yang meliputi areal seluas 552 Ha dijadikan daerah wisata.

Obsesi membangun Ancol yang suram menjadi kawasan wisata terpadu, mulai menampakkan hasilnya. Satu demi satu sarana rekreasi bertumbuhan seiring dengan berjalannya waktu. Beberapa proyek besar pun segera melambungkan nama Ancol lebih tinggi lagi. Semua itu sesuai dengan konsep para pendirinya yang dilandasi semangat

menjadikan Ancol sebagai kawasan wisata yang terbesar di Indonesia. Kekhasan Taman Impian Jaya Ancol di awal-awal berdirinya ditandai dengan dibangunnya Teater Mobil pada tahun 1970. Sarana rekreasi berikut yang dibangun makin mempopulerkan keberadaan Taman Impian Jaya Ancol, tidak saja di kalangan masyarakat Ibukota, tetapi juga seluruh Indonesia. Pembangunan berbagai proyek terus berlanjut hingga kini. Hal itu berarti sarana rekreasi dan hiburan di Taman Impian Jaya Ancol akan semakin lengkap. Pada tahun-tahun berikutnya, pengadaan sarana rekreasi dan hiburan diarahkan pada sarana hiburan berteknologi tinggi. Hal itu telah dimulai dengan dibangunnya kawasan Taman Impian "Dunia Fantasi" tahap I pada tahun 1985. Salah satu fasilitas hiburan di Taman Impian Jaya Ancol adalah Dunia Fantasi. Berbagai wahana hiburan di sana dibangun dengan menggunakan teknologi modern dan canggih. Sesuai dengan namanya, fasilitas hiburan Taman Impian Jaya Ancol di sektor ini menghadirkan hiburan yang terbentang di atas lahan seluas 15 ha itu diciptakan untuk menumbuhkan sensasi tersebut.



GAMBAR 2.1
POLA INDUK PENGEMBANGAN DAERAH ANCOL

Rekreasi	Resor	Properti
Taman Impian Jaya Ancol Taman dan Pantai Dunia Fantasi Gelanggang Renang Gelanggang Samudra Pasar Seni	Taman Resor Jaya Ancol Putri Duyung Ancol Hotel Wisata Ancol Marina Padang Golf	Real Estat Jaya Ancol Puri Marina Taman Perkantoran Puri Permata Tugu Permai Kantor PT Pembangunan Jaya Ancol Town House Puri Jimbaran Puri Nusa Dua

GAMBAR 2. 2
BADAN USAHA INTI PERUSAHAAN

Sumber : <http://www.ancol.com>

2.3.5 Kawasan Kelapa Gading Jakarta

Tahun 1970-an, kawasan Kecamatan Kelapa Gading yang kini menjadi salah satu wilayah Jakarta Utara dengan pertumbuhan sangat pesat, masih dikenal sebagai daerah rawa-rawa dan persawahan. Bahkan hingga awal tahun 1990-an, persawahan masih terlihat di kiri-kanan jalan yang sekarang ini bernama Bulevar Barat Kelapa Gading (Kompas, 2002). Bermula dari sehampanan lahan kosong yang berupa rawa tidak produktif, suasananya sepi, dan jalannya masih berupa tanah merah. Melalui perencanaan yang matang, melewati 27 tahun perjalanan waktu, lahan tersebut kini menjelma menjadi kawasan dengan nilai investasi yang tinggi, menjadi kota satelit yang diminati dan menjadi rebutan banyak orang untuk tinggal di dalamnya. Beraneka restoran dengan berbagai jenis menu dari seluruh pelosok Indonesia tersedia dan buka hingga dini hari.

Transportasinya juga tidak sulit, sebab dilalui kendaraan umum jalur Tanah Abang-Pulo Gadung (lewat Jalan Perintis Kemerdekaan-jalan lingkungan Kelapa Gading-rumah tujuan) selama 24 jam. Kelapa Gading yang sudah berupa superblok tersendiri ini memiliki akses ke mana-mana. Perumahan, perkantoran, maupun pusat perbelanjaannya tertata baik, hal ini karena semuanya dimulai dari tanah kosong yang berawa. Sedangkan fasilitas yang belum ada yaitu rumah sakit (baru direncanakan) dan hanya ada klinik, sehingga kalau harus rawat inap harus ke Rumah Sakit Islam atau Rumah Sakit Persahabatan di Jakarta

Timur. Walau merupakan kompleks permukiman dan usaha yang maju dalam beberapa tahun terakhir, Kelapa Gading tetap saja mengalami banjir hingga tergenang lebih dari satu meter pada awal Tahun 2002. Namun hal ini tidak membuat harga tanah atau rumah menjadi turun, dan tapi bahkan naik dua kali lipat.

Kecamatan Kelapa Gading dengan luas 1.633,7 hektar terdiri atas tiga kelurahan (Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading Timur, dan Pegangsaan Dua) dan berpenduduk 102.493 jiwa dengan 65% penduduk keturunan Tionghoa. Pembangunan dan penataan Kelapa Gading diserahkan sepenuhnya kepada puluhan pengembang yang ada. Kawasan perumahan yang dikembangkan oleh PT Summarecon Agung Tbk dengan pembangunan beragam fasilitas dan hunian seperti Mal Kelapa Gading, *Gading Food City* (pusat makanan terlengkap), *Gading Batavia Food Promenade* (kawasan wisata makanan terlengkap), Klub Kelapa Gading (klub olahraga), Bukit Gading Villa (hunian eksklusif), Gading Nirwana (hunian), dan Gading Riviera (hunian dan perkantoran). Mengambil tema "*A New Concept for Better Living*" *Gading Park View* kawasan ini dirancang bukan sekedar hunian biasa melainkan sebuah gaya hidup masa depan yang elegan. Lebih dari 60% luas hunian dirancang untuk taman tematik bergaya tropis dan taman terbuka serta fasilitas lingkungan, di mana hal ini merupakan suatu hal yang langka di Kelapa Gading.

Kawasan hunian ditata dengan seksama guna mewujudkan keseimbangan ideal antara masa bangunan dengan ruang terbuka. Semua utilitas di dalam tanah sehingga lingkungan tampak bersih dan rapi dengan ketinggian kawasan 1 meter dari permukaan Jalan Raya Bulevar Timur. *Gading Park View* dilengkapi dengan berbagai fasilitas untuk keluarga (kolam renang, taman bermain anak, lapangan tenis, *jogging track*, café dan gazebo). Rumah-rumahnya bergaya moderen dengan sentuhan arsitektur klasik dan bahan bangunan berkualitas. Tampak depan dan belakang dari setiap rumah menghadap

taman dan pagar, sehingga membebaskan pandangan untuk leluasa menikmati keindahan lingkungan sekitar. Ruang terbuka yang luas memberikan kesempatan untuk bergerak dan bersosialisasi, memberikan ketenangan dan kenyamanan. Di kawasan ini juga menyediakan peluang usaha atau kantor di lokasi strategis dan menguntungkan, karena Jalan Raya Bulevar Timur yang menghubungkan pusat bisnis Kelapa Gading dengan Jalan Pegangsaan II merupakan jalur utama yang sibuk dan ramai. Kawasan ini juga dikelilingi kawasan perumahan dan bisnis yang telah berkembang pesat.



GAMBAR 2.3
GADING PARK VIEW

Sumber : PT Summarecon Agung Tbk, 2003



GAMBAR 2.4
GADING FOOD CITY, PUSAT MAKANAN TERLENGKAP

Sumber : PT Summarecon Agung Tbk, 2003



GAMBAR 2.5
KLUB KELAPA GADING, KLUB OLAH RAGA & FASILITASNYA

Sumber : PT Summarecon Agung Tbk, 2003



GAMBAR 2.6
GADING RIVIERA, HUNIAN DAN PERKANTORAN

Sumber : PT Summarecon Agung Tbk, 2003

2.4 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan

2.4.1 Faktor Daya Tarik dan Daya Tolak Kawasan

Faktor daya tarik yang mempengaruhi penghuni untuk tinggal, yaitu hal yang melatarbelakangi orang untuk memilih/tinggal di kawasan tersebut. Sedangkan daya tolak

yaitu hal yang kurang disenangnya bila penduduk tersebut tinggal menetap di kawasan permukiman tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan permukiman/hunian kawasan ditinjau dari fungsi dan permasalahannya antara lain:

1. Faktor Fisik

- a. Struktural Alam, yaitu kondisi topografi tanah (dataran tinggi, dataran rendah, rata, bergelombang, dsb.) dan lokasi bebas banjir (Charter dalam Sa'dah, 1995).
- b. Ketersediaan sarana prasarana masyarakat, meliputi jalan raya, air bersih, jaringan listrik, jaringan telpon, penerangan jalan, drainase, sarana perdagangan, sarana kesehatan, sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana perhubungan, dan sarana rekreasi (Siswanto, 2003).
- c. Aksesibilitas kawasan, yang meliputi kemudahan transportasi dan jarak/waktu tempuh ke lokasi tujuan. Adanya kemudahan-kemudahan dan aksesibilitas kawasan dengan adanya perkembangan dan kemajuan teknologi di dekade mutakhir ini dalam bidang transportasi menambah kenyamanan kawasan (Alonso, 1964 dalam Clark, 1982).
- d. Biaya konstruksi, yaitu biaya yang diperlukan untuk membangun suatu hunian di kawasan ini di mana dibutuhkan biaya reklamasi/menimbun rawa (Jatmiko, 2003).

2. Faktor Sosial

- a. Lingkungan, meliputi kenyamanan, keamanan, polusi, dan interaksi sosial. Permukiman kawasan yang dibangun untuk mengatasi masalah-masalah kawasan akibat *density* serta industrial development yang pesat. Kesenjangan sosial, turunnya kualitas interaksi sosial, rawan kriminal, terbatasnya lapangan kerja dan kemacetan lalu-lintas serta turunnya kenyamanan lingkungan akibat tidak adanya keserasian lingkungan fisik kawasan. Dikatakan bahwa menurunnya kualitas visual kota ini

banyak dikembangkan oleh para developer swasta (Hague, 1990 dalam IFHP *working party on new town*, 1980). Meningkatnya standar hidup dan kualitas lingkungan permukiman maupun kawasan yang lebih baik merupakan daya tarik hunian tersendiri untuk menarik penduduk kawasan (Alonso, 1964 dalam Clark, 1982).

- b. Harga tanah, meliputi penilaian harga tanah dan keterjangkauan harga tanah. Dengan terjadinya proses redistribusi kegiatan ekonomi yang kegiatannya sudah tidak efisien baik dalam pengurusan kawasan/lahan maupun produksinya, karena semakin mahalnyanya atau sempitnya lahan di wilayah perkotaan (Sujarto, 1998:8).

3. Faktor Ekonomi

- a. Kedekatan dengan pusat kota, yaitu kemudahan mendapatkan barang kebutuhan yang tersedia di pusat kota (Miller, 1979).
- b. Potensi pasar/konsumen, faktor ini terkait dengan aktivitas ekonomi dan penyediaan lapangan kerja. Menurut Prijono Tjiptoheriyanto, 2000 ada keterkaitan timbal balik antara aktivitas ekonomi dengan konsentrasi penduduk. Para pelaku ekonomi cenderung melakukan investasi di daerah yang telah memiliki konsentrasi penduduk yang tinggi serta memiliki sarana prasarana yang lengkap. Karena dengan demikian mereka dapat menghemat biaya antara lain biaya distribusi barang dan jasa. Sebaliknya, penduduk akan cenderung datang pada pusat kegiatan ekonomi karena di tempat itulah mereka akan lebih mudah memperoleh kesempatan untuk mendapatkan pekerjaan.

4. Faktor Eksternal,

Dengan peningkatan status sosial ekonomi maka biasanya terjadi perpindahan penduduk berulang kali untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih baik. Penduduk

dalam kehidupannya membutuhkan berbagai fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan. Pusat kota merupakan pusat pelayanan dengan fasilitas lebih lengkap, sehingga dapat memilih lokasi permukiman, timbul persaingan berbagai lokasi di bagian kota (Eko Budihardjo, 1992:36) yaitu sekitar pusat kegiatan atau pusat kota, dekat dengan pusat kegiatan (industri, perkantoran, perdagangan, dan kegiatan komersil), dekat dengan fasilitas kota (transportasi dan fasilitas publik lainnya), dan harga lahan lebih murah.

Dalam memilih huniannya, secara umum masyarakat akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya. Menurut Bourne (1984) kriteria yang menjadi aspirasi masyarakat dalam menentukan tempat tinggal atau perumahan adalah harga rumah atau keterjangkauan daya beli, keuntungan lokasi, aspek sosial dan atribut fisik dari hunian tersebut. Hunian yang layak tidak lepas dari standar minimal kesehatan, sosial, budaya, ekonomi dan kualitas teknis yang berdasarkan kondisi setempat, serta harus dapat memberikan kepastian lokasi/penempatan dan hak penghunian serta kepemilikan rumah (Kantor Menpera RI, 1992).

Lokasi permukiman perlu mempertimbangkan potensi struktural dan lokasi lahan permukiman (Charter dalam Sa'dah, 1995). Pertimbangan tersebut ditekankan pada faktor-faktor sebagai berikut: kondisi akses lokasi permukiman ke lokasi kegiatan lain, besarnya biaya untuk perjalanan aktivitas harian, harga lahan yang lebih murah atau menjangkau kemampuan masyarakat, kondisi dan kelengkapan fasilitas umum, arsitektur rumah yang baik dan moderen, kondisi sosial lingkungan yang dapat diterima, jarak hunian ke lokasi tempat kerja, dan jarak hunian ke pusat kota atau pusat aktivitas.

Menurut Bourne dalam penentuan kawasan hunian yang diinginkan penghuni berkaitan dengan kemampuan ekonomi, keuntungan lokasi, dan kualitas lingkungan fisik, yaitu:

- a. Kemampuan biaya, dapat dilihat dari pengeluaran yang diperuntukkan bagi penyediaan tempat tinggal.
- b. Keuntungan lokasi, dilihat dari faktor aksesibilitas dan jarak dari pusat kota. Aksesibilitas terutama faktor angkutan umum menyebabkan pergerakan penduduk lebih murah. Bagi golongan berpendapatan rendah maka faktor kedekatan jarak dengan pusat kota menjadi preferensi utama, sedangkan bagi golongan masyarakat menengah ke atas jarak kedekatan tidak masalah.
- c. Kualitas lingkungan, setiap hunian dalam suatu permukiman merupakan tempat kita melepaskan diri dari luar, tekanan, dan ketegangan serta dari kegiatan rutin. Oleh karena itu diperlukan suatu hunian yang nyaman dan damai sebagai elemen pendukung terhadap konsep ini. Dari pengertian ini diturunkan faktor ketersediaan sarana prasarana dan lokasi bebas banjir.

Selain itu pemilihan lokasi hunian, juga mempertimbangkan atas jarak dengan pusat kegiatan kota. Hal ini terlihat pada tabel berikut ini.

TABEL II.2
STANDAR JARAK DALAM KOTA

NO	PRASARANA	JARAK DARI HUNIAN
1	Pusat tempat kerja	20 – 30 menit
2	Pusat kota dengan pasar, dll	30 – 45 menit
3	Pasar lokal	$\frac{1}{4}$ km atau 10 menit
4	Sekolah Dasar	$\frac{1}{4}$ atau 10 menit
5	SMP	1.5 km atau 20 menit
6	SMA	20 atau 30 menit
7	Tempat bermain anak-anak dan taman lokal	$\frac{1}{4}$ km atau 10 menit
8	Tempat olahraga dan pusat rekreasi	1.5 atau 20 menit
9	Kebun Binatang, dsb.	30 – 60 menit

Sumber : F. Stuart Chapin, Jr.

2.4.2 Faktor Pendorong Perkembangan Kawasan

a. Intervensi kebijakan pemerintah yang efektif

Intervensi kebijakan pemerintah dalam rangka mendukung perkembangan kawasan diperlukan dalam mencapai tujuan dan sasarannya, yang ditentukan oleh beberapa faktor yang berkenaan dengan proses perumusan dan implementasinya (Mayer dan Greenwood, 1984). Upaya pencapaian tujuan dan sasaran kebijakan pusat-pusat pelayanan kota tidak lepas dari kegiatan berbagai sektor produktif sebagai wujud nyata dari usaha-usaha pembangunan itu sendiri. Kegiatan sektor produktif pada dasarnya berkaitan dengan pola pengembangan sektor yang dianggap mampu berperan dalam mendorong laju perkembangan dan perkembangan ke seluruh wilayah kota. Hal ini tidak terlepas dari ketersediaan investasi dan dana untuk membiayai kegiatan pembangunan tersebut. Dengan demikian maka faktor kebijakan pengembangan sektor-sektor produktif termasuk di dalamnya aspek ketergantungan investasi dan dana untuk pembiayaan pembangunan perlu dikaji karena faktor-faktor tersebut mempunyai peranan penting dalam menunjang usaha-usaha pengembangan wilayah yang dilakukan melalui strategi pusat-pusat perkotaan (Djalante, 1996:48).

b. Keterkaitan antar kawasan

Kota merupakan suatu kesatuan sistem pelayanan kota yang beragam fungsinya dan saling bergantung satu sama lain. Dalam pengembangan kota, proses saling keterhubungan dari berbagai fungsi ini dibentuk oleh keterkaitan yang terjadi di antara berbagai pusat-pusat pelayanan kota yang terdapat dalam suatu ruang kota. Keterkaitan antar berbagai fungsi dalam suatu ruang kota pada dasarnya tidak terlepas dari ketersediaan jaringan transportasi yang ada (Djalante, 1996:51).

d. Ketersediaan sarana transportasi

Dalam penerapan sistem pusat perkotaan, prasarana transportasi selain akan berfungsi sebagai media berlangsungnya spread effects juga berperan untuk melayani (peran pasif) sekaligus membangkitkan (peran aktif) kegiatan sosial ekonomi pada pusat-pusat perkotaan.. sehingga dapat dikatakan bahwa ketersediaan prasarana transportasi memiliki kaitan yang erat dengan perkembangan dan perkembangan wilayah. Dengan demikian maka ketersediaan prasarana transportasi merupakan salah satu faktor yang sangat menentukan bagi usaha mengembangkan suatu wilayah sehingga perlu dikaji untuk mengetahui sejauh mana faktor ketersediaan prasarana transportasi telah tersedia dalam mendukung perkembangan kota (Djalante, 1996:50).

Berry (1972) berpendapat bahwa peranan pusat-pusat pelayanan kota dalam pembangunan secara simultan menyaring inovasi yang membawa perkembangan dan perkembangan melalui hirarki perkotaan dan menyebarkan keuntungan yang ada sebagai akibat perkembangan di daerah belakangnya. Ia mengidentifikasi bahwa adaptasi inovasi merupakan suatu fungsi dari aksesibilitas pada pusat-pusat. Jadi untuk memaksimalkan perkembangan dibutuhkan upaya-upaya untuk meminimumkan waktu difusi inovasi dan memaksimalkan faktor aksesibilitas.

e. Tersedianya fasilitas perkotaan

Pusat-pusat perkotaan bisa berjalan seperti yang diharapkan maka setiap pusat harus mempunyai fungsi dan peran yang jelas dalam sistem yang tersusun secara hirarkis. Hal ini menuntut disediakannya berbagai fasilitas sosial dan ekonomi yang akan menunjang terlaksananya fungsi dan peran tersebut (Djalante, 1996:38). Berjalannya fungsi dan peran pusat-pusat perkotaan yang didukung ketersediaan fasilitas sosial ekonomi tersebut pada gilirannya akan mampu mendorong perkembangan ke seluruh wilayah pengaruhnya.

2.4.3 Faktor Penghambat Perkembangan Kawasan

Kemajuan ekonomi tidak terjadi di berbagai tempat pada waktu yang sama dan apabila di suatu kota terjadi pembangunan maka akan terdapat daya tarik yang kuat yang akan menciptakan konsentrasi pembangunan ekonomi di sekitar wilayah kota di mana pembangunan tersebut bermula. Terjadinya konsentrasi pembangunan disebabkan oleh faktor-faktor yang timbul di kawasan maju yang akan mempengaruhi dan menghambat pembangunan di kawasan yang tertinggal. Faktor-faktor yang menghambat tersebut disebutnya sebagai efek polarisasi atau pengaruh pemusatan.

Adapun faktor-faktor penghambat perkembangan kawasan yaitu:

a. Kebijakan pemerintah yang tidak efektif

Disparitas akan semakin melebar jika segmentasi penataan ruang dilakukan berdasarkan pertimbangan sektoral semata tanpa adanya upaya untuk mempertimbangkan heterogenitas tata guna lahan yang ada, sehingga menyebabkan terkelompoknya kawasan maju yang terpisah dari kelompok kawasan tertinggal (Williamson, 1960).

b. Lemahnya keterkaitan antar kawasan

Suatu kawasan yang tidak memiliki saluran transportasi dan komunikasi yang baik dengan pusat kotanya akan membuat kawasan itu kurang berkembang. Hal ini bisa terjadi karena isolasi alamiah (misalnya karena dipisahkan oleh laut, pegunungan atau sungai besar), akibat pola jaringan jalan yang kurang mendukung, ataupun karena kekurangan sarana komunikasi dan transportasi (Siswanto, 2002).

c. Ketidaktersediaan fasilitas sosial ekonomi

Pusat-pusat perkotaan bisa berjalan seperti yang diharapkan maka setiap pusat harus mempunyai fungsi dan peran yang jelas dalam sistem yang tersusun secara hirarkis. Hal ini menuntut disediakannya berbagai fasilitas sosial dan ekonomi yang akan menunjang

terlaksananya fungsi dan peran tersebut (Djalante, 1996:38). Pusat-pusat perkotaan yang tanpa didukung ketersediaan fasilitas sosial ekonomi tersebut, fungsi dan perannya tidak dapat berjalan dengan baik. Sehingga pada gilirannya tidak mampu merangsang dan mendorong perkembangan dan perkembangan ke seluruh wilayah pengaruhnya.

2.5 Rangkuman Kajian Teori

Beberapa faktor yang perlu diperhatikan di kawasan kurang berkembang yaitu:

- Faktor umum ekonomi kawasan seperti mata pencaharian, tingkat pemenuhan kebutuhan, tingkat kesejahteraan, kekuatan ekonomi andalan kawasan, dan kepemilikan modal.
- Faktor kependudukan yang menyangkut kesejahteraan, seperti pendapatan perkapita, tingkat pengangguran, dan migrasi keluar / masuk.
- Faktor keterhubungan kawasan dengan pusat aktivitas sistemnya / kota.
- Permasalahan spesifik kawasan, adalah kondisi yang terjadi di kawasan yang mengakibatkan kawasan tidak berkembang sebagaimana mestinya.
- Identifikasi potensi dasar yang dimiliki untuk membangun kawasannya sendiri, sehingga mampu mengurangi ketergantungan dari luar kawasan.
- Peningkatan aksesibilitas, struktur, dan infrastruktur pendukung sosial dan ekonomi.
- Ketersediaan prasarana transportasi yang akan berperan sebagai media interaksi dalam proses perkembangan dan perkembangan antar pusat perkotaan dan wilayah belakangnya.
- Kegiatan-kegiatan berbagai sektor produktif sebagai wujud nyata usaha-usaha pembangunan.

Berdasarkan kajian literatur dan observasi pendahuluan (persepsi masyarakat) di lapangan maka didapat beberapa faktor yang mempengaruhi berkembangnya kawasan Seberang Ulu berdasarkan daya tarik dan daya tolak kawasan, yaitu:

TABEL II.3
DAYA TARIK DAN DAYA TOLAK KAWASAN SEBERANG ULU

NO	DAYA TARIK	REFERENSI	KRITERIA
1	Kondisi Topografi Tanah/Lokasi	Charter dalam Sa'dah, 1995	Lokasi yang bebas banjir, tidak berawa, rata, dan tanahnya stabil
2	Ketersediaan sarana prasarana masyarakat	Djalante, 1996:38	Tersedianya sarana prasarana transportasi, telekomunikasi, kesehatan, pendidikan, peribadatan, dan rekreasi.
3	Aksesibilitas kawasan	Djalante, 1996:50	Kemudahan transportasi dan jarak/waktu tempuh ke lokasi tujuan.
4	Kedekatan dengan pusat kota	Miller, 1979	Kemudahan mendapatkan barang kebutuhan yang tersedia di pusat kota.
5	Dekat dengan terminal bus dan stasiun	Djalante, 1996:38	Kemudahan dalam mencapai fasilitas transportasi
6	Lingkungan yang nyaman	YB Mangunwijaya, Ing. Dipl: 1998:9-10	Kenyamanan, keamanan, polusi, dan interaksi sosial
7	Harga tanah murah	Eko Budhiardjo, 1992:36	Harga tanah yang murah dan keterjangkauan harga tanah
8	Potensi pasar/konsumen	Wirawan Jatmiko, 2003	Keberadaan konsumen yang banyak
9	Termasuk kawasan yang dikembangkan	Mayer dan Greenwood, 1984	Pengembangan kawasan oleh pemerintah akan dapat merubah kondisi kawasan menjadi lebih baik.
NO	DAYA TOLAK	REFERENSI	KRITERIA
1	Beban biaya reklamasi rawa yang tinggi	Wirawan Jatmiko, 2003 Persepsi masyarakat	Dibutuhkan biaya pengurugan rawa, sehingga meningkatkan biaya membangun hunian dan juga biaya konstruksinya juga tinggi
2	Prasarana kurang lengkap	Djalante, 1996:38 Persepsi masyarakat	Ketidakterseediaannya sarana prasarana transportasi, telekomunikasi, kesehatan, pendidikan, peribadatan, dan rekreasi.
3	Tingkat keamanan yang rendah	KombesSutarman, 2003	Sering terjadi kriminalitas dan kurangnya fasilitas keamanan di kawasan ini.
4	Banjir/pengaruh rawa pasang surut	Persepsi masyarakat	Adanya ancaman banjir yang melanda kawasan dan tiadanya jaringan drainase yang memadai.
5	Kurangnya pasar/konsumen	Wirawan Jatmiko, 2003 Persepsi masyarakat	Kurangnya minat investor/pedagang untuk menanamkan modal di kawasan ini
6	Kuatnya magnet pertumbuhan di kawasan lain	Myrdal Widodo, 2001 Wirawan Jatmiko, 2003	Pusat kota di kawasan Seberang Ilir yang berkembang pesat merupakan daya tarik ekonomi para usahawan/masyarakat.

Sumber : *Kompilasi Literatur dan Observasi Lapangan, 2003.*

Berdasarkan kajian literatur maka didapat beberapa faktor pendorong perkembangan dan faktor penghambat perkembangan suatu kawasan, yaitu:

TABEL II.4
FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN KAWASAN

NO	F. PENDORONG	REFERENSI	KRITERIA
1	Intervensi kebijakan pemerintah yang efektif	(Mayer dan Greenwood. 1984).	Intervensi kebijakan pemerintah dalam rangka mendukung perkembangan kawasan diperlukan dalam mencapai tujuan dan sasarannya. yang ditentukan oleh beberapa faktor yang berkenaan dengan proses perumusan dan implementasinya
2	Keterkaitan antar kawasan	Siswanto. 2002	Kawasan yang layak huni merupakan kawasan yang terletak pada sebuah kawasan yang terintegrasi dengan ekonomi kotanya.
3	Ketersediaan Sarana prasarana transportasi	Djalante. 1996: 50 Charter dalam Sa'dah. 1995	Prasarana transportasi selain akan berfungsi sebagai media berlangsungnya spread effects juga berperan untuk melayani (peran pasif) sekaligus membangkitkan (peran aktif) kegiatan sosial ekonomi pada pusat-pusat perkotaan.
4	Ketersediaan sarana prasarana sosial ekonomi	Djalante. 1996: 38 Charter dalam Sa'dah. 1995	Berjalannya fungsi dan peran pusat-pusat perkotaan yang didukung ketersediaan fasilitas sosial ekonomi tersebut pada gilirannya akan mampu mendorong perkembangan dan perkembangan ke seluruh wilayah pengaruhnya.
5	Kondisi geografis	Hirschman 1997:12)	Kondisi geografis akan mempengaruhi aktivitas ekonomi dalam jangka panjang
6	Keberadaan potensi pasar	Tjiptoheriyanto. 2000	Ada keterkaitan timbal balik antara aktivitas ekonomi dengan konsentrasi penduduk. Para pelaku ekonomi cenderung melakukan investasi di daerah yang telah memiliki konsentrasi penduduk yang tinggi serta memiliki sarana yang lengkap.
NO	F. PENGHAMBAT	REFERENSI	KRITERIA
1	Kebijakan pemerintah	Williamson. 1960	Suatu kawasan menjadi kurang berkembang jika segmentasi penataan ruang dilakukan berdasarkan pertimbangan sektoral semata tanpa adanya upaya untuk mempertimbangkan heterogenitas tata guna lahan yang ada. sehingga menyebabkan terkelompoknya kawasan kaya yang terpisah dari kelompok kawasan miskin.
2	Lemahnya keterkaitan antar kawasan (terisolir dengan sistem kotanya)	Siswanto. 2002 Charter dalam Sa'dah. 1995	Kawasan kurang berkembang jika tidak memiliki saluran transportasi dan komunikasi yang baik dengan pusat kotanya. Hal ini bisa terjadi karena isolasi alamiah (misalnya karena dipisahkan oleh laut, pegunungan atau sungai besar). akibat pola jaringan jalan yang kurang mendukung.
3	Ketidaktersediaan fasilitas sosial ekonomi	Djalante. 1996:38 Charter dalam Sa'dah. 1995	Kawasan yang tanpa didukung ketersediaan fasilitas sosial ekonomi tersebut. fungsi dan perannya tidak dapat berjalan dengan baik. Sehingga tidak mampu mendorong perkembangan ke seluruh wilayah pengaruhnya.
4	Kondisi geografis yang tidak mendukung	Hirschman dalam Nurzaman. 1997:12	Kondisi geografis yang tidak mendukung akan mempengaruhi aktivitas ekonomi kota.

Sumber: *Kompilasi Literatur, 2003.*

BAB III

GAMBARAN WILAYAH KOTA PALEMBANG DAN KAWASAN SEBERANG ULU

3.1 Kondisi Geografis Kota Palembang

Kota Palembang merupakan ibukota Propinsi Sumatera Selatan dengan luas wilayah 400,61 Km² atau 40.061 Ha (Registrasi Statistik, 1998), secara geografis wilayah Kota Palembang terletak pada posisi 104° 37' - 104° 52' bujur timur dan 2° 52' - 3° 05' lintang Selatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 1988 (Tanggal 6 Desember 1988), Tentang Perubahan Batas Wilayah Kota Palembang, Kabupaten Musi Banyuasin, dan Kabupaten Ogan Komering Ilir. Batas wilayah administrasinya yaitu:

- Utara : Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Musi Banyuasin
- Timur : Kecamatan Banyuasin, Kabupaten Musi Banyuasin
- Selatan : Kecamatan Pemulutan dan Indralaya, Kabupaten Ogan Komering Ilir dan Kecamatan Gelumbang, Kabupaten Muara Enim
- Barat : Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Musi Banyuasin


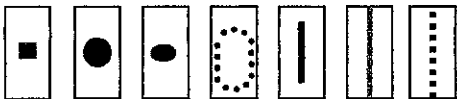
Kota Palembang dilintasi oleh Sungai Musi yang mempunyai hulu di Pegunungan Bukit Barisan mengalir ke arah timur dan bermuara ke selat Bangka. Posisi Palembang adalah sekitar 80 Km masuk dari arah muara tersebut, dan wilayahnya relatif datar dan cenderung terdapat genangan dan rawa. Sungai Musi membelah wilayah Kota Palembang, yaitu Bagian Utara dikenal dengan Seberang Ilir dan bagian Selatan dikenal dengan Seberang Ulu. Di Seberang Ilir terdapat 10 Kecamatan dan di seberang ulu terdapat 4 Kecamatan. Berdasarkan data luas kecamatan-kecamatan tersebut maka luas wilayah seberang ilir adalah 303,33 Km² (75,27%) dan seberang ulu adalah 97,28 Km² (24,73%), dari luas wilayah Kota Palembang. Kota Palembang beriklim tropis dengan temperatur udara rata-rata 26 ° C dengan temperatur maksimum 34 ° C dan temperatur minimum

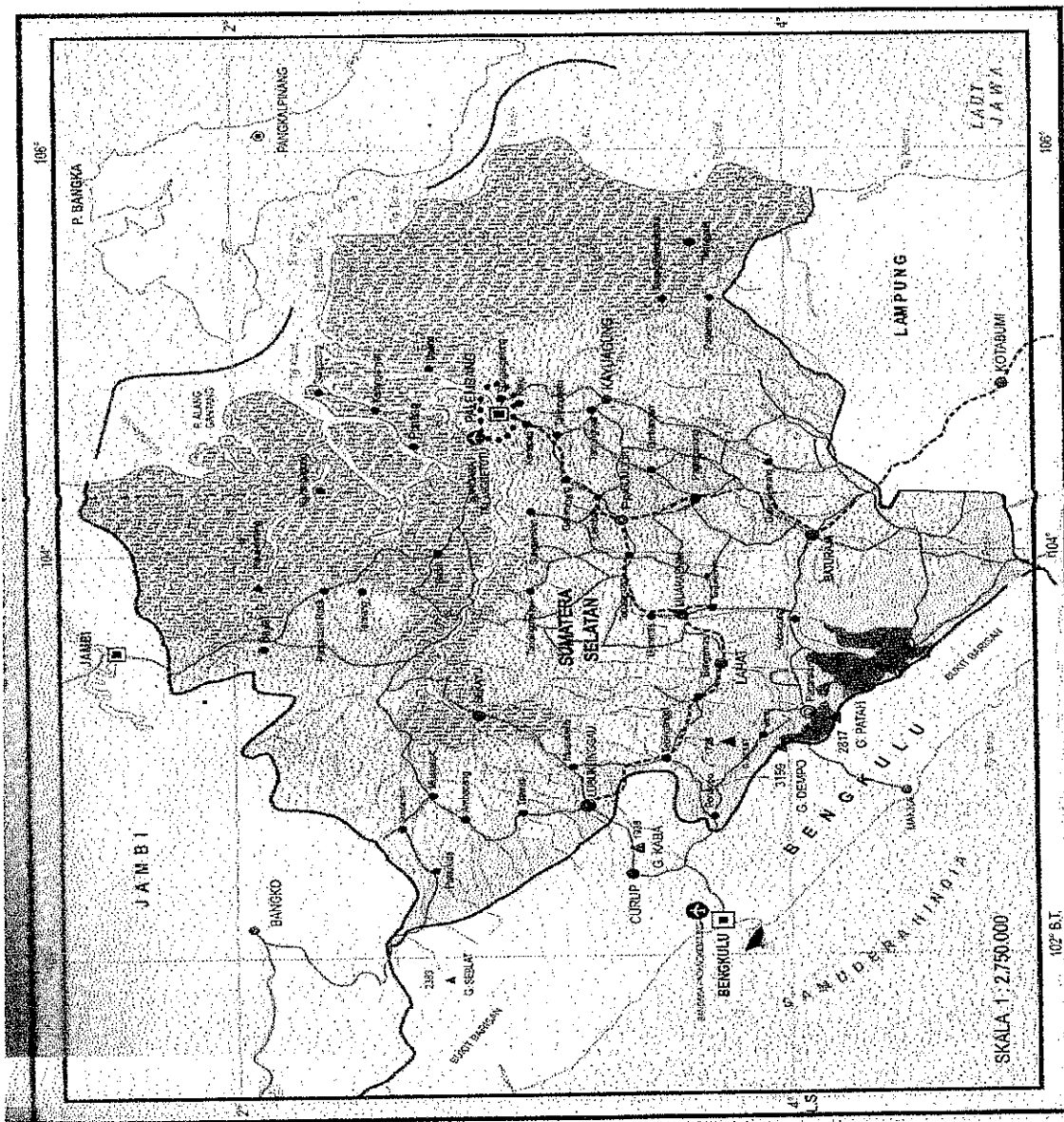
berkisar 20° C. Curah hujan tinggi per tahun rata-rata 2.000-3.000 mm dengan kelembaban udara bervariasi antara 75-89%, sepanjang tahun bertiup angin dengan dua arah, yaitu kearah Barat laut (bulan Januari sampai dengan April) dan ke arah Tenggara (bulan Mei sampai dengan Desember).

Secara umum topografi Kota Palembang tanahnya relatif rendah, terutama daerah-daerah sepanjang aliran sungai musir. Daerah di sekitar sungai musir mempunyai ketinggian antara 2 sampai 4 meter, dan daerah di sebelah utara mempunyai ketinggian yang lebih bervariasi antara 4 sampai 20 meter. Jenis tanah pada umumnya berupa tanah liat dan lapisan alluvial. Pada bagian Selatan kota terdiri dari tanah liat berpasir dan sebagian diantaranya selalu digenangi air. Di Kota Palembang selain Sungai Musi, terdapat sungai besar lainnya yaitu Sungai Komering dan Sungai Keramasan, disamping itu banyak lagi anak-anak Sungai Musi seperti Sungai Sekanak, Sungai Bayas, Sungai Kedukan, Sungai Aur dan lain-lain.

3.2 Tinjauan Regional Kota Palembang

Dalam konstelasi nasional, Kota Palembang merupakan transit point transportasi regional. Keberadaan beberapa pelabuhan di Sungai Musi, Bandar Udara Sultan Mahmud Badaruddin II, Stasiun Kereta Api Kertapati yang melayani lingkup Sumatera Bagian Selatan, dan jalur transportasi lintas Sumatera (pertemuan Jalintim dan Jalinbar) sangat mendukung perkembangan Kota Palembang sebagai simpul jasa dan distribusi serta pintu gerbang menuju wilayah lain di Pulau Sumatera. Hal ini ditandai dengan adanya pusat-pusat industri (petro kimia, pengilangan minyak dan gas bumi, pengolahan kayu) yang pemasarannya jauh menjangkau intra region hingga diekspor ke beberapa negara.

 MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO	
TESIS KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN	
GAMBAR PETA SUMATERA SELATAN	
	: Ibu Kota Propinsi : Kabupaten/Kota : Kabupaten/Kota : Lokasi Penelitian : Jalan : Sungai : Rel Kereta Api
SKALA	1 : 1.275.000
NOMOR GAMBAR	3.1
NOMOR HALAMAN	
Sumber : ATLAS Indonesia	



Konfigurasi wilayah Sumatera Selatan dan sekitarnya, keberadaan jaringan transportasi (jalan raya, kereta api, sungai) serta orientasi pergerakan barang (ekspor-impor) dengan keberadaan Pelabuhan Boom Baru dan pelabuhan khusus lainnya di Palembang mengindikasikan peranan Kota Palembang sebagai “lokasi ujung”. Sebagai lokasi ujung juga ditunjukkan sebagai pusat koleksi dan distribusi serta simpul prosesing (industri pengolahan). Hal ini ditunjukkan untuk jenis-jenis barang produksi primer sekunder diekspor atau diantarpulaukan, yang terlebih dahulu diolah (barang jadi atau setengah jadi). Produk-produk primer dimaksud antara lain adalah komoditas perkebunan, tanaman pangan, kehutanan, serta minyak dan gas bumi. Dengan jenis-jenis komoditas demikian, maka cakupan pelayanan atau wilayah belakang (*hinterland*) dari Kota Palembang ini tidak hanya wilayah Propinsi Sumatera Selatan tetapi juga sampai Propinsi Bengkulu dan sebagian Propinsi Jambi.

Sedangkan sebagai pusat kegiatan regional ditandai dengan keberadaan kegiatan pada kawasan kota seperti pusat pemerintahan propinsi, pusat perdagangan, industri dan jasa regional serta kegiatan sosial berskala pelayanan regional. Pada fungsi yang lain kota ini juga berperan sebagai media transformasi yang mengalihkan hasil komoditi daerah belakang untuk ditransfer secara langsung ke region lain, atau mengalami prosesing dahulu untuk menaikkan nilai tambah melalui beberapa outlet antara lain Pelabuhan Boom Baru, pelabuhan khusus Pertamina dan Bandara SMB II. Kecenderungan dan arah perkembangan Kota Palembang dipengaruhi oleh perkembangan kawasan pusat kota dengan berbagai kegiatan komersial dan berbagai fasilitas umum. Pola yang berkembang saat ini mengikuti jaringan jalan yang berbentuk linier, yaitu ke arah utara (Seberang Ilir – Kabupaten Muba – Propinsi Jambi) dan arah ke Selatan (Seberang Ulu menuju ke Kabupaten OKI), namun perkembangan kota ke arah utara lebih pesat dibandingkan arah Selatan kota.

3.3 Kondisi Kependudukan Kota Palembang

3.3.1 Kepadatan dan Distribusi Penduduk

Jumlah, kepadatan dan distribusi penduduk disuatu daerah penting untuk di ketahui karena akan sangat berguna dalam perencanaan, terutama perencanaan pelayanan umum. Dengan mengetahui jumlah dan distribusi penduduk akan dapat direncanakan jumlah prasarana pelayanan umum yang dibutuhkan. Jumlah penduduk Kota Palembang hasil sensus tahun 1990 berjumlah 1.139.694 jiwa dan pada tahun 2000 meningkat menjadi 1.451.776 jiwa. Dengan demikian selama kurun waktu sepuluh tahun terjadi pertambahan penduduk sebanyak 312.082 jiwa dengan laju pertumbuhan rata-rata per tahun mencapai 2,77% per tahun.

Kepadatan bruto penduduk Kota Palembang pada tahun 2001 sebesar 3.673,01 jiwa per Km² (luas pengukuran), kepadatan tertinggi terdapat di Kecamatan Ilir Timur I sebesar 14.052,31 jiwa per Km², sedangkan tingkat kepadatan terendah adalah 775,68 jiwa per Km² di Kecamatan Gandus, dapat dilihat pada tabel 3.2. Berdasarkan hasil Susenas Tahun 2001 jumlah penduduk Kota Palembang sebesar 1.471.443 jiwa, jika dilihat per kecamatan tampaknya penduduk Kota Palembang terakumulasi di kecamatan Ilir Timur II sebesar 12,30% (180.952 jiwa), di kecamatan Sukarami 11,73% (172.631 jiwa), dan Seberang Ulu I 10,86% (159.729 jiwa). (Palembang Dalam Angka, 2001).

Penyebaran penduduk yang terjadi nampaknya tidak terdistribusi dengan merata, demikian juga kepadatannya bila dibandingkan dengan satuan luas kelurahan. Selama kurun waktu periode 1996-1998 terlihat bahwa konsentrasi jumlah penduduk terbesar terdapat di 5 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I dan terkecil terdapat di Srimulya Kecamatan Sako serta konsentrasi tingkat kepadatan penduduk terbesar terdapat di Sei Buah Kecamatan Ilir Timur I dan terendah terdapat di Sukamulya Kecamatan Sako. Sedangkan

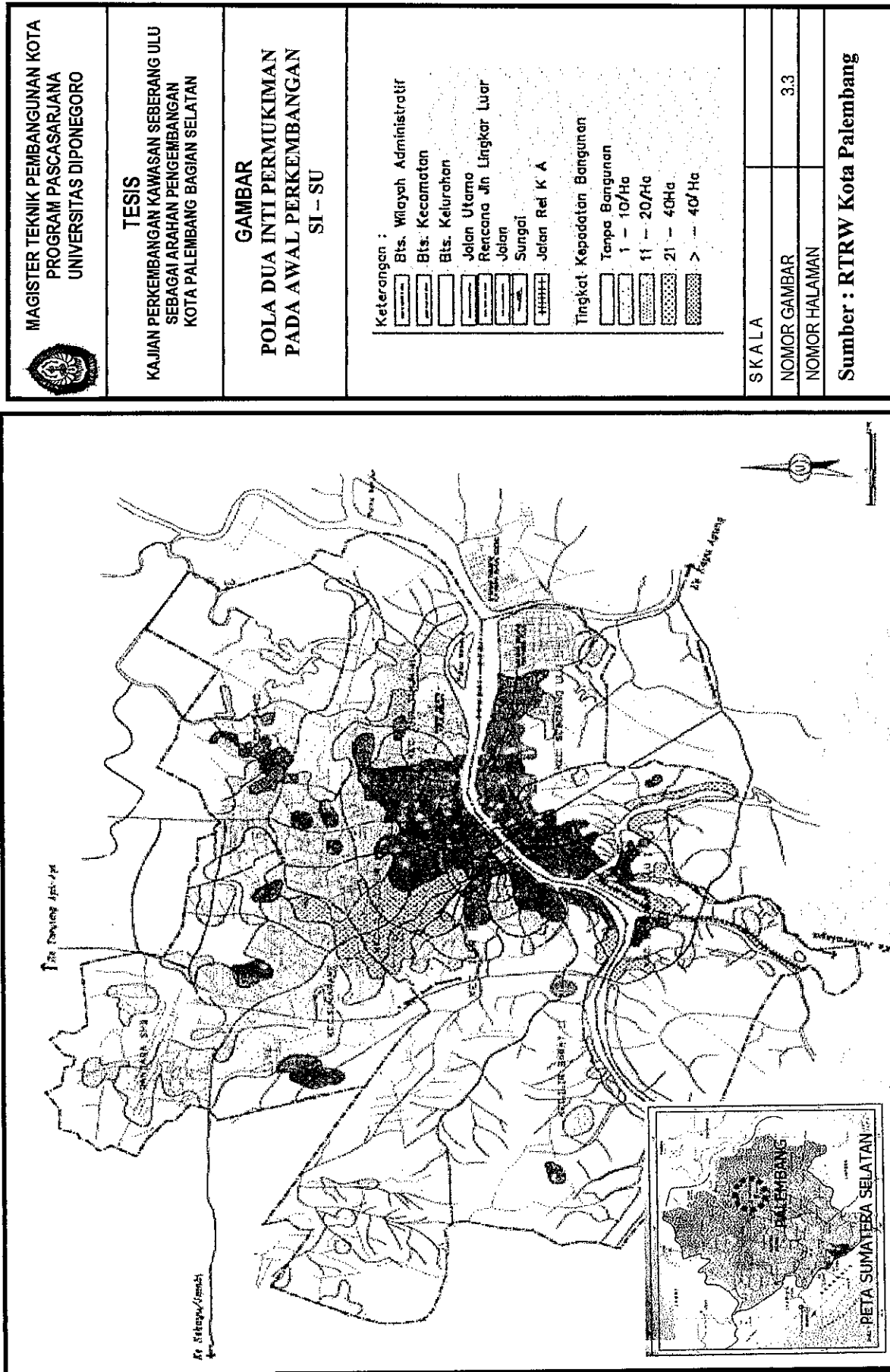
besar penduduk kota bila dibandingkan dengan satuan luas (kepadatan) pada periode yang sama mengalami perkembangan yang relatif kecil yaitu dari kepadatan 32 jiwa/ha (1996) menjadi 35 jiwa/ha (1998). Distribusi penduduk tersebut nampaknya timpang, di mana lahan permukiman di sekitar pusat kota dan di sekitar bantaran Sungai Musi umumnya berkepadatan tinggi, sedangkan di beberapa tempat di sekitar pinggiran kota relatif rendah.

TABEL III.1
LUAS DAN KEPADATAN KECAMATAN TAHUN 2001

No.	Kec.	Pemekaran Kec. 11 DES. 2000	Luas (Km ²)	Penduduk 2001	Rumah Tangga(KK)	Kepadatan Jiwa/Km ²	% Penduduk
Kawasan Seberang Ilir							
1	Ilir Barat I	Ilir Barat I	19.76	119.044	24.270	6024,49	8,09
		Bukit Kecil	9.92	54.742	21.310	5518,35	3,72
2	Ilir Barat II	Ilir Barat II	6.22	76.116	14.927	12237,30	5,17
		Gandus	68.78	53.351	10.977	775,68	3,63
3	Ilir Timur I	Ilir Timur I	6.50	91.340	19.612	14052,31	6,21
		Kemuning	9.00	96.381	19.690	10709,00	6,55
4	Ilir Timur II	Ilir Timur II	25.58	180.952	36.764	7073,96	12,30
		Kalidoni	27.92	90.520	17.737	3242,12	6,15
5	Sako	Sako	42.50	102.873	20.572	2420,54	6,99
6	Sukarami	Sukarami	98.56	172.631	36.359	1751,53	11,73
Kawasan Seberang Ulu							
7	Seberang Ulu I	Seberang Ulu I	17.45	159.729	32.948	9153,52	10,86
		Kertapati	42.56	87.669	17.733	2059,89	5,96
8	Seberang Ulu II	Seberang Ulu II	10.69	94.853	19.030	8873,06	6,45
		Plaju	15.17	91.242	18.739	6014,63	6,20
	TOTAL		400.61	1.471.443	310.668	3673,01	100,00

Sumber : Palembang Dalam Angka, 2001

Oleh karena itu seiring dengan rencana pengembangan perkotaan atau perluasan daerah terbangun kota ke bagian Utara, Barat, dan Selatan kota, maka perlu ada katalisator dan stimulator yang memungkinkan penduduk berkeinginan menghuni kawasan-kawasan peruntukan tersebut yang secara perspektif dilakukan dengan penyebaran pusat permukiman baru yang memudahkan pelayanan bagi penduduknya, kemudahan aksesibilitas pencapaian ke tempat bekerja, kemudahan memperoleh tempat hunian, dan pemberian insentif bagi masyarakat untuk berpenghuni di daerah permukiman.



3.3.2 Penduduk Menurut Penduduk Bekerja

Di Kota Palembang jika dilihat dari hasil perhitungan indeks ketergantungan yang ada di masing-masing kecamatan maka dapat dilihat perbedaan yang cukup besar antar kecamatan yang terletak di kawasan Seberang Ilir dan kawasan Seberang Ulu. Tahun 2000, kecamatan yang terletak di kawasan Seberang Ulu mempunyai indeks ketergantungan sebesar 0,742 (Seberang Ulu I) dan 0,642 (Seberang Ulu II) yang masih di bawah rata-rata indeks ketergantungan seluruh Kota Palembang yaitu 0,434. Padahal dari sisi letaknya relatif dekat dengan pusat kota. Sedangkan di kawasan Seberang Ilir yang indeks ketergantungannya masih di bawah rata-rata indeks ketergantungan seluruh Kota Palembang yaitu di Kecamatan Ilir Barat II (0,605), Sukarame (0,581), dan Sako (0,688) yang dari segi letak berada di wilayah pinggiran Kota Palembang (hasil perhitungan data BPS Kota Palembang tahun 2000).

TABEL III.2
DATA JUMLAH PENDUDUK DAN PENDUDUK BEKERJA, 1995 DAN 2000

NO	KECAMATAN	JML. PENDUDUK		PDD. BEKERJA	
		1995	2000	1995	2000
1	Ilir Barat I	140.571	171.378	77.422	156.894
2	Ilir Barat II	100.227	127.780	15.605	50.48
3	Ilir Timur I	161.785	185.202	103.377	160.083
4	Ilir Timur II	232.447	267.784	95.171	222.174
5	Sukarame	116.534	170.297	39.677	71.39
6	Sako	73.193	101.427	15.451	31.66
	SUB JUMLAH I	824.757	1.023.868	346.704	692.695
7	Seberang Ulu I	194.008	244.017	31.309	63.02
8	Seberang Ulu II	149.685	183.534	33.396	65.65
	SUB JUMLAH II	343.693	427.551	64.705	128.685
	TOTAL I + II	1.168.450	1.451.419	411.409	821.380

Sumber : Kota Palembang dalam Angka Tahun 1995 dan 2000

3.3.3 Penduduk Menurut Kesejahteraan

Hasil pendataan keluarga oleh BKKBN Propinsi Sumsel pada Januari – Maret 1999, di Kota Palembang terdapat 260.630 keluarga, di mana 91.240 keluarga di antaranya

dengan status Pra Sejahtera dan Sejahtera I atau masih tergolong keluarga miskin, yang berarti peningkatan persentase keluarga miskin dari 26% (tahun 1997) menjadi 35% (tahun 1999), di antaranya tersebar di 32 kelurahan di Kota Palembang. Daerah kumuh terbanyak terdapat di kecamatan Seberang Ulu I (8 kelurahan). (Profil Kota, 2001).

TABEL III.3
JUMLAH KEPALA KELUARGA, KELUARGA MISKIN,
DAN DAERAH KUMUH MENURUT KECAMATAN 1999

KEC.	KELUARGA	KELUARGA MISKIN	KELUARGA MISKIN (%)	KELU RAHAN	Σ KEL. KUMUH	KELURAHAN KUMUH (%)
1. Ilir Barat I	37.284	6.997	18.77	12	2	16,67
2. Ilir Barat II	25.307	10.593	41.86	12	7	58,33
3. Ilir Timur I	35.858	8.969	25.01	17	2	11,76
4. Ilir Timur II	46.385	15.628	33.69	17	7	41,18
5. Sukarama	29.517	10.943	37,07	9	0	0,00
6. Sako	15.410	4.246	27.55	6	0	0,00
7. Seberang Ulu I	40.046	19.149	47.82	16	8	50,00
8. Seberang Ulu II	30.823	14.703	47.70	14	6	42,86
Jumlah	260.630	91.228	35,00	103	32	31,07

Sumber: Kantor BKKBN Kota Palembang, 1999

3.4 Kondisi Fasilitas Sosial Ekonomi Kota Palembang

3.4.1 Fasilitas Kesehatan

Fasilitas yang ada meliputi Rumah Sakit, Puskesmas, Puskesmas Pembantu, Klinik Bersalin, Apotik dan Puskesmas Keliling serta praktek dokter. Jenis fasilitas kesehatan ini dikelola oleh pemerintah, BUMN, dan swasta. Puskesmas dan Puskesmas Pembantu tersebar di setiap kecamatan, didukung dengan Puskesmas mobil/keliling, sementara apotik atau toko-toko obat cenderung terpusat di 3 kecamatan (Kecamatan IT I, IT II, dan IB I).

3.4.2 Fasilitas Perdagangan

Pada tahun 2000 sektor perdagangan menjadi penyumbang kedua kegiatan perekonomian kota dengan nilai Rp. 1,8 trilyun. Pusat perbelanjaan bermunculan di seluruh

pelosok kota. Namun penyebaran pasar dan pertokoan tidak merata antara Seberang Ilir dan Seberang Ulu. Terdapat 22 pasar tersebar di seluruh wilayah Kota Palembang. Sebagian besar (17 pasar) berada di Seberang Ilir, yaitu: Pasar Km 5, Pasar Padang Selasa, Pasar Kebon Semai, Pasar Kamboja, Pasar Cinde, Pasar Gubah, Pasar Soak Bato, Pasar Sekanak, Pasar Sekip Ujung, Pasar Kuto, Pasar Kepandean, Pasar Lemabang, Pasar Tangga Buntung, Pasar Maskarebet, Pasar Perumnas, dan Pasar 16 Ilir. Sedangkan di kawasan Seberang Ulu (5 pasar) yaitu pasar 10 Ulu, Pasar $\frac{3}{4}$ Ulu, Pasar Kertapati, Pasar Plaju, dan Pasar 7 Ulu. Demikian juga dengan pusat pertokoan, lebih banyak dijumpai di sepanjang Jalan Sudirman dan Jalan Radial di Seberang Ilir.

3.4.3 Fasilitas Transportasi

Prasarana angkutan umum memiliki peranan penting di dalam sistem transportasi. Ketersediaan sarana prasarana yang memadai akan menunjang kelancaran sistem transportasi. Di Palembang terdapat terminal antar kota dalam propinsi (Terminal Tipe A Karya Jaya Kertapati dan Terminal Tipe B Alang-alang Lebar Sukarami di bagian utara kota yang merupakan akses keluar ke Jambi. Selain itu juga terdapat sub terminal dalam kota di Plaju, Sako (paling memadai), Lemabang, Pasar Kuto, Kertapati, Bukit Besar, Gandus, dan Talang Kelapa. Jaringan jalan utama yang ada di Kota Palembang merupakan perpaduan pola radial dan pola melingkar. Jalan radial diperuntukkan bagi pergerakan dari wilayah di dalam dan pinggiran kota menuju ke pusat kota. Jalan lingkaran digunakan untuk pergerakan antar kota terutama bagi kendaraan yang tidak masuk ke pusat kota sehingga kepadatan lalu lintas di dalam kota dapat dikurangi. Saat ini yang sudah beroperasi adalah Jalan Lingkaran Barat, mulai dari persimpangan Jembatan Keramasan-Inderalaya melalui perumahan Bukit Sejahtera-Km 9 menuju ke Tanjung Api-api. Jalan Lingkaran Selatan dan

persimpangan Jembatan Keramasan-Inderalaya sampai ke desa Sungai Pinang (Kabupaten OKI), belum sepenuhnya dapat beroperasi karena belum beroperasinya Jembatan Ogan III secara penuh.

Jaringan Kereta Api di Kota Palembang merupakan jaringan pelayanan tingkat regional dengan Palembang sebagai stasiun ujung dalam sistem jaringan angkutan kereta api wilayah Sumatera Bagian Selatan. Sistem jaringan rel yang ada (*single track*) lintas Palembang-Prabumulih-Muara Enim-Lahat-Lubuk Linggau serta lintas Palembang-Prabumulih-Baturaja-Propinsi Lampung (Tanjung Karang). Pelayanan angkutan sungai untuk penumpang dan barang baik yang menuju Kota Palembang atau dari Kota Palembang meliputi angkutan regional (antar daerah di dalam propinsi) dan lokal. Untuk pelayanan regional ada dua tujuan yaitu: daerah hulu Sungai Musi dan Sungai Ogan, dilayani oleh Pelabuhan 35 Ilir, pangkalan Kertapati dan dermaga Sekanak serta daerah hilir Sungai Musi dan Sungai Komering, dilayani oleh Pelabuhan Sungai di Sungai Lais, dermaga Rumah Buruk, Pasar 16 Ilir, Pasar Kuto, 10 Ulu, 7 Ulu, dan Benteng Kuto Besak.

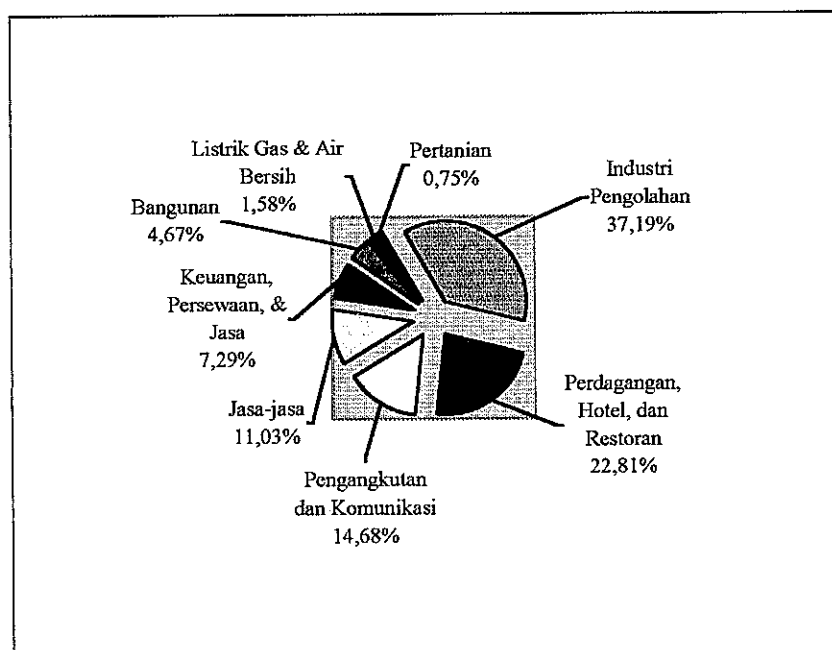
3.5 Kondisi Perekonomian Kota Palembang

Kegiatan utama ekonomi penduduk Kota Palembang di dominasi oleh 3 (tiga) sektor utama yaitu sektor industri, sektor perdagangan, jasa dan restoran dan sektor pengangkutan dan komunikasi. Hal ini disebabkan kedudukan Kota Palembang sebagai : Pusat jasa distribusi di wilayah Sumatera Selatan, Pintu masuk wilayah Sumatera Selatan, Pusat pemerintah regional dan lokal, Pusat industri regional. Pendapatan per kapita penduduk dari data terakhir yang didapat 1997 mengalami peningkatan dibandingkan dengan tahun sebelumnya, pada tahun 1996 pendapatan per kapita sebesar Rp. 2.182.575,- naik menjadi Rp. 2.418.293,- atau naik 10,8 %. Pendapatan per kapita riil mengalami

pertumbuhan di atas pertumbuhan penduduk, hal ini merupakan indikasi adanya kemajuan tingkat kesejahteraan penduduk secara rata-rata di Kota Palembang.

3.5.1 PDRB Kota Palembang

Dari kesembilan sektor perekonomian yang ada, ternyata struktur perekonomian Kota Palembang didominasi oleh tiga sektor utama yaitu: sektor industri pengolahan, sektor perdagangan, hotel dan restoran, dan sektor pengangkutan dan telekomunikasi. Sektor industri kontribusinya terhadap Produk Domestik Regional Bruto tahun 2000 mencapai 37,19%.



GAMBAR 3.4
PDRB ATAS DASAR HARGA BERLAKU TAHUN 2000

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palembang, 2000

3.5.2 Investasi Penanaman Modal

Investasi merupakan pengeluaran yang ditujukan untuk meningkatkan atau mempertahankan stok barang modal atau merupakan pengeluaran yang ditambahkan

kepada komponen-komponen barang modal. Demikian investasi yang terealisasi pada wilayah tertentu akan berdampak pada peningkatan kemampuan perekonomian wilayah tersebut dalam menghasilkan barang dan jasa, memperbesar kemampuan perekonomian dalam penyediaan lapangan kerja.

Investasi atau penerimaan modal asing di Kota Palembang tahun 1997 mencapai US \$ 9.535.000 dengan bidang-bidang usaha industri kayu (US \$ 510.000) dan industri kimia dan farmasi (US \$ 8.875.000). Selain itu bidang usaha perumahan dan perkantoran (US \$ 150.000). Penanaman modal asing tahun 1998 turun 73% dari tahun 1997, hanya US\$ 2.500.000 yaitu investasi pada industri makanan. Penanaman modal dalam negeri tahun 1997 mencapai Rp. 320.751.000.000. Penanaman modal dalam negeri terutama di sektor industri (tekstil, kimia, dan farmasi) sektor perhotelan dan sektor jasa-jasa lainnya. Penanaman modal dalam negeri tahun 1998 turun 98,8% dibandingkan tahun 1997 hanya Rp. 3.769.000.000,00.

3.6 Kebijakan Pengembangan Kota Palembang

3.6.1 Kebijakan Tata Ruang Kota Palembang

Kota Palembang mempunyai peran ganda yaitu sebagai salah satu kota yang ada di Propinsi Sumatera Selatan dan sekaligus ibukota Propinsi Sumatera Selatan. Dari skala pelayanan, Kota Palembang mengemban fungsi pelayanan regional (lingkup nasional) dan pelayanan lokal (lingkup kota). Kota Palembang merupakan barometer kehidupan dan perkembangan Propinsi Sumatera Selatan. Berdasarkan kebijakan RTRW Kota Palembang, fungsi Kota Palembang ditetapkan sebagai Pusat Pemerintahan, Pusat Perdagangan dan Jasa, Pusat Industri, Pusat Pariwisata, dan Pusat Pendidikan. Mengingat sejarah kota dan potensi fisik kota yang ada, Palembang mempunyai karakteristik sebagai kota air. Untuk itu

dalam kebijakan strategi pengembangan fisik kota hendaknya seiring dengan usaha menjadikan Kota Palembang sebagai kota air. Kebijakan strategi ke arah ini yang utama adalah menyusun konsep rencana tata air, meliputi sungai dan rawa dengan menggali potensi sungai dan rawa tersebut agar dapat dioptimalkan fungsinya

3.6.2 Kebijakan Arah Pengembangan Kota

Arah pengembangan ruang sebagaimana yang diungkap dalam RTRW kota dalam artian fisik pengembangan daerah terbangun kota direncanakan ke arah bagian Utara, Barat, Barat Daya, dan Selatan kota. Perluasan ke beberapa Bagian Wilayah Kota itu sangat dimungkinkan terutama untuk pengembangan kawasan permukiman (baik yang terencana maupun yang tumbuh secara spontan), terminal tipe A, kompleks perkantoran, industri, dan wisata. Dengan cukup tersedianya lahan kosong yang dapat dibangun, diperkirakan bahwa perluasan kawasan terbangun akan terus berlangsung. Sedangkan secara struktural direncanakan dan dibentuk ke dalam 9 BWK. Pada BWK direncanakan dan dikembangkan kawasan-kawasan fungsional dengan maksud untuk mewakili kegiatan kota yang bersifat primer maupun yang bersifat sekunder dengan skala pelayanan regional, kota dan lokal serta di beberapa area tertentu berskala yang lebih luas.

Adapun rencana arah pembangunan ruang tersebut diidentifikasi sebagai berikut:

- Bagian Utara Kota (Kec. Sako dan Sukarami) diperuntukkan sebagai kawasan perumahan dan pemukiman berikut fasilitas pendukungnya dengan kepadatan tertentu.
- Bagian Barat Kota (Kec. Ilir Barat II) diperuntukkan sebagai kawasan cadangan pengembangan kota untuk pengembangan wisata air skala pelayanan regional dan kota.
- Bagian Barat Daya Kota (Kec. Seberang Ulu I) diperuntukkan sebagai kawasan perdagangan skala regional, industri non polutif, pergudangan, serta terminal tipe A.

- Bagian Pusat Kota (Kec. Ilir Timur I dan Ilir Barat I) diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa, skala pelayanan regional dan kota.
- Bagian Kota Kawasan Reklamasi diarahkan sebagai kawasan relokasi perkantoran skala regional, serta kawasan permukiman dengan fasilitas pendukung skala lokal.

3.6.3 Konsep Pembagian BWK

Kota Palembang sebagai salah satu pusat pertumbuhan di Pulau Sumatera, menetapkan Kawasan Ilir Barat I dan Ilir Timur I sebagai pusat kota/CBD dengan fungsi perdagangan dan jasa, perkantoran, dan permukiman. Adapun fungsi pusat dan sub pusat kota selengkapnya terdapat dalam tabel.

TABEL III.4
ARAH PENGEMBANGAN STRUKTUR RUANG KOTA PALEMBANG

BWK	PUSAT PELAYANAN	FUNGSI PRIMER	FUNGSI SEKUNDER
SEBERANG ILIR			
1	Pusat Kota	<ul style="list-style-type: none"> Perdagangan dan Jasa Perkantoran 	Permukiman
2	Lemabang	<ul style="list-style-type: none"> Pelabuhan Boom Baru Industri 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman Perdagangan dan Jasa
3	Gandus	<ul style="list-style-type: none"> Pariwisata / Rekreasi 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman Perdagangan dan Jasa RTH Pertanian
4	Sukarame	<ul style="list-style-type: none"> Bandara SMB II Terminal Tipe B 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman Perdagangan dan Jasa RTH Pertanian
5	Sako	<ul style="list-style-type: none"> Industri Non Polutif 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman Perdagangan dan Jasa
6	Sei Lais	<ul style="list-style-type: none"> Pelabuhan Sei Lais Industri Polutif Pariwisata 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman RTH Pertanian
SEBERANG ULU			
7	Kertapati	<ul style="list-style-type: none"> Terminal Tipe A Industri dan Pergudangan Stasiun Kereta Api Perdagangan dan Jasa 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman RTH Pertanian
8	Ampera Seberang Ulu	<ul style="list-style-type: none"> Perkantoran Perdagangan dan Jasa 	Permukiman
9	Plaju	<ul style="list-style-type: none"> Industri Migas Terminal Tipe B 	<ul style="list-style-type: none"> Permukiman Perdagangan dan Jasa

Sumber : RTRW Kota Palembang 1994 – 2004 dan Tahun 1999 - 2009 (evaluasi)

3.7 Gambaran Kawasan Seberang Ulu

3.7.1 Posisi Regional Kawasan Seberang Ulu

Kawasan Seberang Ulu yang terdiri dari 4 kecamatan : Kertapati, Seberang Ulu I, Seberang Ulu II, dan Plaju mempunyai letak kawasan Seberang Ulu Palembang cukup strategis karena dekat dengan pusat kota Palembang (1-2 Km) yang terpisahkan oleh Sungai Musi, dihubungkan oleh Jembatan Ampera dan Jembatan Musi II. Selain itu juga dilalui jalan arteri primer yang menghubungkan antara Kota Palembang menuju ke Kabupaten OKI (Jalur Lintas Timur Sumatera), Kabupaten Muba, dan kabupaten lainnya. Sehingga dari segi letaknya mempunyai potensi yang sangat baik bagi perkembangan kota (RDTRK Reklamasi Seberang Ulu, 2000).

3.7.2 Penggunaan Lahan Kawasan Seberang Ulu Palembang

Dalam wilayah Kota Palembang, lahan tidak terbangun relatif lebih besar (70%) daripada lahan terbangun (30%), yang tersebar di beberapa bagian wilayah kota yang dibelah Sungai Musi menjadi Seberang Ilir dan Seberang Ulu ini.

3.7.1.1 Lahan Terbangun

Lahan terbangun dikelompokkan atas: perumahan, jasa, perusahaan dan industri. Sebaran lahan terbangun tersebut secara umum mempunyai kecenderungan yang dominan terletak di tepi sungai dan konsentrik terhadap pusat kota (sekitar jembatan ampera) mengikuti jaringan jalan-jalan utama. Selain itu mulai terlihat kecenderungan perkembangan yang sporadis, khususnya untuk komplek-komplek perumahan baru. Lahan perumahan merupakan lahan terbangun yang dominan, dan tersebar baik dengan pola "continuous" (menerus) maupun pola sporadis. Perumahan-perumahan lama cenderung dengan pola "continuous" mengikuti jaringan jalan (sehingga konsentris terhadap pusat

kota) dan mengikuti tepi perairan sungai, terutama Sungai Musi dan 2 arah sungai utama yaitu Sungai Ogan dan Sungai Komering. Perumahan-perumahan baru cenderung dengan pola sporadis/skipping misalnya yang terdapat Kecamatan Seberang Ulu I di kelurahan-kelurahan 15 Ulu dan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu II di kelurahan-kelurahan Plaju Darat dan 16 Ulu.

Kegiatan perdagangan yang cukup menonjol keberadaannya dari sudut pemanfaatan lahan ada pada beberapa lokasi. Gejala yang secara umum terlihat adalah berupa kompleks dengan komponennya antara lain: pasar, pertokoan, perbelanjaan, kantor-kantor perusahaan/jasa swasta, dan bahkan terminal. Kelompok-kelompok kompleks dimaksud antara lain adalah Ampere Seberang Ulu, terletak mulai dari Jembatan Ampere sampai Jalan Ahmad Yani, dengan kegiatan yang menonjol adalah pasar dan pertokoan; Kertapati, berseberangan dengan stasiun Kereta Api Kertapati; dengan kegiatan meliputi : pasar, pertokoan, dan terminal; Plaju, pada persimpangan Jalan Panjaitan dan Jalan Kapten Abdullah, dengan kegiatan meliputi pasar pertokoan, dan terminal. Selain kegiatan perdagangan yang cenderung terkelompok tersebut terdapat juga beberapa lokasi pasar dan pertokoan lainnya seperti di $\frac{3}{4}$ ulu.

Kecenderungan pengelompokan industri berskala relatif besar yang menonjol adalah di tepi Sungai Musi dan terdiri atas 2 kelompok, yaitu kelompok bagian hulu dan kelompok di bagian hilir. Pada kelompok bagian hilir, terdapat di Kecamatan Ilir Timur II dan Kalidoni, yang dimulai sejak dari industri pupuk PT. PUSRI sampai ke Sei Lais. Pada kelompok ini terdapat industri-industri: pupuk, remilling karet, pengolahan udang, galangan kapal, pengolahan kayu dan sebagainya. Sementara yang terdapat di Kecamatan Seberang Ulu II dan Plaju terutama kilang minyak, serta ada juga pengolahan karet dan pabrik es. Pada kelompok bagian hulu, terdapat di tepi Sungai Musi dan Sungai Ogan.

Industri-industri yang berada di tepi Sungai Musi di Kecamatan Gandus, Seberang Ulu I, dan Kertapati terdiri atas pengolahan karet dan pengolahan kayu, dan ada juga pengolahan kopi. Di Kertapati terdapat industri pengantongan semen. Industri-industri yang berada di tepi Sungai Ogan antara lain: pengolahan karet, pengolahan kayu, pembuatan batu bata/genteng, dan penggilingan padi.

3.7.1.2 Lahan Tidak/Belum Terbangun

Lahan tidak/belum terbangun ini terdiri antara lain: lahan pertanian basah (sawah), lahan tegalan dan kebun, hutan sejenis, semak dan alang-alang, rawa dan badan air (sungai, danau, dan kolam). Lahan tidak/belum terbangun tersebut secara umum terletak di bagian pinggir Kota Palembang. Di bagian Selatan, di Kecamatan Kertapati, Seberang Ulu I dan sedikit di Kecamatan Seberang Ulu II, lahan belum/tidak terbangun atas sawah, semak dan rawa, serta tanah kosong khususnya pada kawasan yang telah direklamasi.

3.7.3 Kebijakan Pengembangan Kawasan Seberang Ulu

3.7.3.1 Kebijakan Umum Pengembangan Kawasan Seberang Ulu

Pemerintah daerah memutuskan untuk mengembangkan kawasan Kota Palembang Seberang Ulu dengan memanfaatkan tanah rawa dengan cara reklamasi. Adapun tujuan pengembangan kawasan Seberang Ulu adalah mengadakan pembangunan sarana prasarana perumahan, perkantoran, perdagangan, dan fasilitas penunjangnya yang dimaksudkan untuk perbaikan dan perlindungan lingkungan rawa secara lebih optimal di mana hal ini karena kondisi rawa yang semakin menurun kualitasnya dengan menciptakan kawasan perkotaan yang tertata baik serta mengembalikan citra Palembang sebagai kota tepian sungai. Selain untuk mengurangi kepadatan di Seberang Ilir, pembangunan sarana prasarana tersebut di kawasan Seberang Ulu oleh Pemprov Sumsel maupun Pemkot

Palembang dimaksudkan agar kawasan Seberang Ulu berkembang secara dinamis, terpacunya pertumbuhan kawasan Seberang Ulu diharapkan menciptakan keseimbangan aktivitas ekonomi antara masyarakat Seberang Ulu dengan Seberang Ilir. Dengan terbaginya konsentrasi pembangunan fisik antara wilayah Seberang Ilir dengan Seberang Ulu, maka diharapkan ketidakteraturan penataan kota dan lalu lintas di wilayah Seberang Ilir selama ini secara perlahan-lahan dapat ditata kembali.

3.7.3.2 Kebijakan Sektor Pengembangan Kawasan Seberang Ulu

Kebijakan sektoral seperti yang tercantum dalam RDTRK Reklamasi Seberang Ulu Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

1. Pengembangan Sektor Unggulan, dalam upaya mencapai sasaran pertumbuhan ekonomi secara berkesinambungan, kebijakan ekonomi untuk kecamatan Kertapati dan Seberang Ulu I mengembangkan sektor-sektor yang memiliki keunggulan komparatif yaitu pengembangan dan peningkatan produktivitas sektor industri, perdagangan dan jasa. Sedangkan di Seberang Ulu II dan Plaju yaitu pengembangan dan peningkatan produktivitas di sektor perdagangan dan jasa.
2. Sektor Aparatur Pemerintah, pelaksanaan otonomi daerah dititikberatkan pada peningkatan kemampuan dan kualitas aparatur daerah, peningkatan dan penataan sumber-sumber keuangan daerah.
3. Sektor Industri, di Kecamatan Seberang Ulu I dan Seberang Ulu II meliputi peningkatan pengawasan perkembangan industri besar terutama di sepanjang Sungai Musi terhadap lingkungan Sungai Musi, seperti industri pengolahan minyak bumi Pertamina, pabrik pengolahan karet, industri batu bata, dan industri semen, peningkatan kegiatan industri kecil dan kerajinan rakyat yang terdapat di daerah ini, seperti industri makanan

ringan/rumah tangga seperti kemplang, kerupuk, pempek, tahu/tempe, kerajinan bambu, pengembangan industri-industri yang tergolong industri sedang seperti pembuatan perahu motor, karoseri mobil, dan pandai besi, peningkatan pembinaan pada para pengusaha industri kecil dan rumah tangga. Di Kecamatan Seberang Ulu II dan Plaju meliputi peningkatan pengawasan perkembangan industri besar terutama di sepanjang Sungai Musi terhadap lingkungan Sungai Musi, peningkatan kegiatan industri kecil dan kerajinan rakyat yang terdapat di daerah ini, seperti industri kulit kerang, dan industri makanan ringan, pengembangan industri-industri yang tergolong industri sedang seperti pembuatan perahu motor, karoseri mobil, dan pandai besi, peningkatan pengembangan industri kecil terutama industri rotan, roti, kemplang, pempek, dan kerupuk.

4. Sektor Perdagangan dan Jasa, di Kecamatan Kertapati, Seberang Ulu I, Seberang Ulu II dan Plaju yaitu mengembangkan daerah perdagangan dengan menata kembali pusat-pusat perdagangan terutama pedagang kecil/kaki lima di Kertapati, Pasar 7 Ulu, sepanjang Jalan Kapten Abdullah, peningkatan fungsi koperasi para pengusaha tahu/tempe (Primkopti).
5. Sektor Transportasi, di Kecamatan Kertapati dan Seberang Ulu meliputi penertiban terminal utama guna mencegah kesemrawutan lalu lintas darat, meningkatkan dan melebarkan ruas jalan yang ada, seperti Jalan Ogan, Jalan Pangeran Ratu, Jalan Sunan, Jalan Sungki, Jalan KH. Azhari, dan Jalan KH. Wahid Hasyim, pengembangan dan pengaturan jalan pemukiman atau lingkungan seperti jalan di sekitar tiap kelurahan 1 Ulu, Kelurahan 2 Ulu, Kelurahan 3/4 Ulu, Kelurahan 5 Ulu, Kelurahan 7 Ulu, Kelurahan 9/10 Ulu, Kelurahan 15 Ulu, dan Kelurahan Keramasan, Kelurahan Kertapati, dan Kelurahan Ogan Baru, peningkatan dermaga-dermaga penyeberangan bagi pemakai jasa angkutan sungai sehingga tempat pemberhentian menjadi teratur.

6. Sektor Perumahan, Sektor perumahan meliputi pendistribusian pemukiman penduduk dari daerah yang padat, peningkatan kegiatan program penataan, perbaikan lingkungan dan perumahan pada daerah kumuh, penurunan jumlah kelurahan dan rukun tetangga di daerah kumuh, pembangunan fasilitas kesehatan yang merata di tiap-tiap bagian daerah, distribusi air bersih di daerah bagian utara serta pemugaran perumahan dan pemukiman penduduk di daerah tepian Sungai Musi.
7. Sektor Air Bersih, yaitu memperluas jaringan pipa air minum Tirta Musi, mencegah terjadinya kebocoran jaringan pipa yang telah ada, peningkatan distribusi air bersih secara merata ke seluruh kawasan, pembangunan fasilitas pelayanan air bersih.
8. Sektor Utilitas Umum, yaitu pengaturan dan mencegah kesemrawutan jaringan listrik yang ada, perluasan jaringan telpon sesuai dengan kebutuhan penduduk dengan melibatkan pihak swasta.
9. Sektor Sanitasi Sampah, yaitu memperbanyak dan mengelola lokasi penampungan sampah secara terpadu terutama di Pasar Kertapati dan 7 Ulu, mencegah pembuangan sampah penduduk yang terdapat di sekitar sepanjang Sungai Musi, Sungai Ogan, Sungai Rengas, Sungai Pulau Seribu, Sungai Goren, dan Sungai Putat.
10. Sektor Drainase dan Banjir, yaitu mengembangkan drainase terutama saluran primer dan sekunder guna menampung air buangan dari rumah tangga, merealisasi pembangunan sistem drainase, peningkatan jumlah saluran pembuangan.
11. Sektor Lingkungan Hidup, yaitu peningkatan usaha penelitian dan pengawasan bagi kemungkinan polusi udara dari pabrik semen.
12. Sektor Wisata, yaitu peningkatan kegiatan obyek wisata terutama wisata air, dan pembangunan sarana dan prasarana obyek wisata.

BAB IV

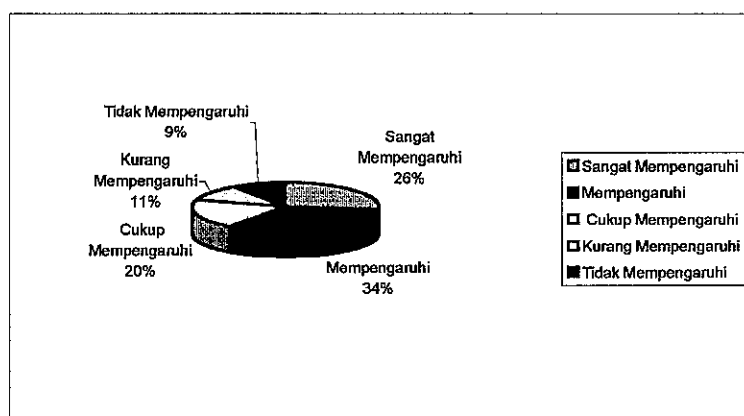
ANALISIS PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN

4.1 Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan

4.1.1 Analisis Kondisi Fisik Kawasan

4.1.1.1 Keberadaan Rawa Pasang Surut

Sebagian besar kawasan Seberang Ulu dipengaruhi oleh keberadaan rawa pasang surut. Berdasarkan hasil persepsi masyarakat yang menghuni kawasan di tiap kelurahan yaitu sebesar 33,70% termasuk dalam kategori mempengaruhi dan 26,33% termasuk dalam kategori sangat mempengaruhi artinya keberadaannya membatasi masyarakat untuk mengembangkan ke daerah yang dipengaruhi rawa pasang surut.



GAMBAR 4. 1
KATEGORI KEBERADAAN RAWA PASANG SURUT KAWASAN SU

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B1, 2003

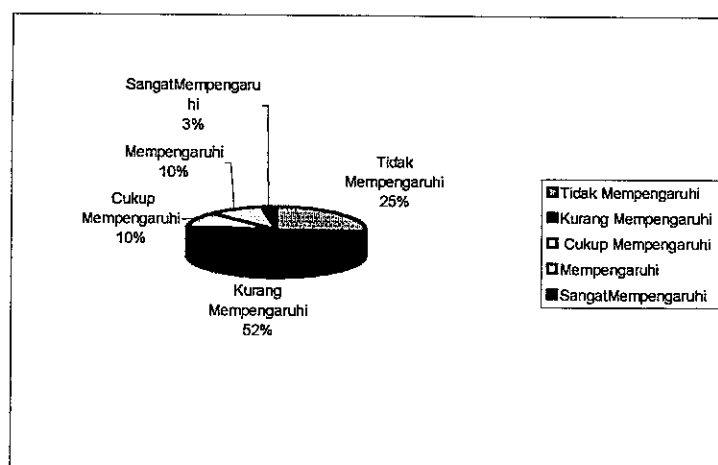
Kondisi tersebut berada di Kecamatan Kertapati (Kelurahan Karya Jaya, Keramasan, Kemang Agung, Kemas Rindo, Ogan Baru, dan Kertapati), Kecamatan Seberang Ulu I (1 Ulu, Tuan Kentang, 2 Ulu, 5 Ulu, 7 Ulu, 9/10 Ulu, dan 15 Ulu), Kecamatan Seberang Ulu II (11 Ulu, 12 Ulu, 13 Ulu, dan 14 Ulu), dan Kecamatan Plaju (Plaju Darat, Talang Putri, dan Talang Bubuk). Dominasi pengaruh rawa pasang surut yang

di kawasan Seberang Ulu ini karena kondisi geografisnya yang rendah hingga berada rata-rata 4-5 M di bawah permukaan air sungai (Malian, 2003). Namun ada beberapa kelurahan yang tidak dipengaruhi oleh keberadaan rawa pasang surut yang berdasarkan persepsi masyarakat sebanyak 19,52% termasuk dalam kategori cukup (8 Ulu, Sentosa, dan Plaju Ilir), 11,2% dalam kategori kurang mempengaruhi (3/4 Ulu, Tangga Takat, dan Plaju Ilir), dan 9,11 dalam kategori tidak mempengaruhi (Silaberanti, Komperta, dan Plaju Ulu). Hal ini dikarenakan terletak di daerah yang agak tinggi topografinya. Kondisi ini membuat daerah tersebut lebih kering sehingga relatif lebih berkembang dibandingkan kelurahan yang dipengaruhi keberadaan rawa pasang surut ini.

Berdasarkan hasil persepsi di atas terlihat bahwa kelurahan di kawasan Seberang Ulu ada yang dipengaruhi keberadaan rawa pasang surut dan kondisi lingkungannya biasanya kumuh dan kurang berkembang. Secara rata-rata terbesar (33,84%) dan penilaian (241) termasuk dalam kategori mempengaruhi. Selain itu juga terdapat daerah yang tidak dipengaruhi dan kondisi lingkungannya biasanya lebih berkembang. Hal ini karena di daerah yang relatif tinggi dan kering itu dapat dibuat infrastruktur dan bangunan yang permanen dan tidak dibutuhkan untuk menimbun rawa atau membuat saluran air yang besar. Jadi klasifikasi kelurahan berdasarkan pengaruh rawa pasang surut dengan karakteristiknya yaitu (1) Kelurahan yang dipengaruhi rawa; kondisi tanahnya lunak/lumpur, berair, terletak pada topografi yang rendah, dekat sungai, kumuh, dan kebanyakan rumah panggung. (2) Kelurahan yang tidak dipengaruhi rawa; kondisi tanah kering bergelombang, bertopografi tinggi, agak jauh dari sungai, agak bersih, dan konstruksi rumah permanen tidak panggung.

Pengaruh keberadaan rawa pasang surut ini meliputi: air rawa yang tidak mengalir akan menjadi sarang penyakit dan sampah, sehingga kondisinya kotor, membusuk, dan

kumuh. Kondisi tanahnya lunak/becek. Bagian bawah konstruksi rumah panggung sirkulasi air dan udaranya kurang sehat, konstruksi kayu ini rawan bila terjadi kebakaran. Konstruksi permanen yang memakai pondasi, tiang, dan plat beton membutuhkan biaya konstruksi yang mahal. Bila rawa ditimbun, juga dibutuhkan menunggu waktu yang lama hingga struktur tanahnya *settled*/mantap, selain menambah biaya tanah urug, sistem drainase pengganti rawa yang diurug. Bagi *developer*, biaya-biaya awal yang besar tersebut akan berpengaruh terhadap harga rumah yang akan semakin mahal sehingga kurang menarik konsumen untuk membelinya. Sedangkan keberadaan rawa pasang surut di kawasan Seberang Ilir berdasarkan hasil persepsi masyarakat sebesar 67,5% termasuk kategori kurang mempengaruhi dan 33,33% tidak mempengaruhi. Kondisi yang cenderung tidak dipengaruhi oleh keberadaan rawa ini karena kondisi geografisnya yang kering bergelombang dengan topografi yang tinggi, lebih dahulu berkembang dan dikembangkan, dan tidak dibutuhkan biaya yang mahal untuk konstruksi dasar bangunan.



GAMBAR 4.2
KATEGORI KEBERADAAN RAWA PASANG SURUT KAWASAN SI

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B1, 2003

Hal ini sesuai dengan kondisi lapangan di mana di kawasan Seberang Ilir kondisi alamnya lebih tinggi yaitu ketinggian 12 m di atas permukaan laut dan kering yaitu kurang

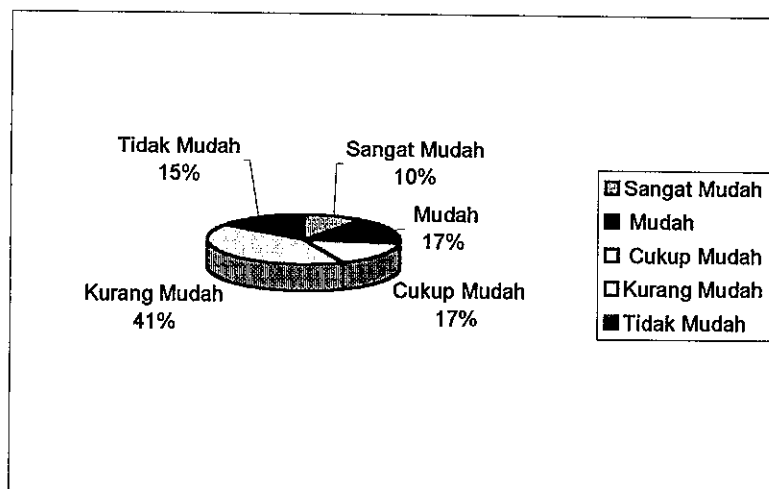
dari 40% (125.9Km²) merupakan daerah rawa (Bappeda, 2001). Kondisi ini berbeda dengan kawasan Seberang Ulu yang hampir 70% (60.10Km²) merupakan rawa/air (Bappeda, 2001). Perbedaan kondisi di kedua kawasan ini semakin lebar ketika orientasi pembangunan lebih mengarah ke Seberang Ilir. Kondisi geografisnya yang kering bergelombang dengan keberadaan rawa yang bersifat daerah cekungan/tidak ada akses langsung ke sungai membuat kawasan ini menjadi pilihan sebagian besar masyarakat Kota Palembang. Keberadaan jumlah penduduk dan luas wilayah yang lebih besar tersebut semakin menjadi perhatian pemerintah untuk lebih mengembangkannya daripada kawasan Seberang Ulu.

Lahan-lahan yang terletak di daerah pantai, hutan bakau, rawa-rawa, tambak, daerah resapan air, dan kawasan lindung semacam itu merupakan tempat-tempat yang harus dihindarkan bagi pembangunan fisik dengan maksud untuk mempertahankan daur hidrologi dan daur kehidupan (Budihardjo, 1993:231). Pembangunan tidak saja menghasilkan manfaat, melainkan juga resiko. Sungai yang dibendung untuk energi listrik dan rawa yang ditimbun untuk lahan perumahan beresiko tergenangnya area yang rendah dan punahnya jenis hewan/tumbuhan. Namun bila tidak membangun maka mutu hidup akan terus merosot. Oleh karena itu diperlukan membangun mutu hidup sekaligus mutu lingkungan. Faktor lingkungan yang diperlukan untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan ialah terpeliharanya proses ekologi yang esensial, tersedianya sumber daya yang cukup, dan lingkungan sosial dan ekonomi yang sesuai (Soemarwotto, 2001:161).

4.1.1.2 Aksesibilitas Kawasan

Aksesibilitas di kawasan Seberang Ulu berdasarkan rata-rata hasil persepsi masyarakat yang menghuni kawasan di tiap kelurahan yaitu sebesar 41% termasuk dalam

kategori kurang mudah dan 15% termasuk dalam kategori tidak mudah artinya aksesibilitas di kawasan ini masih cenderung tidak mendukung kelancaran aktivitas masyarakat. Masih terbatasnya jaringan jalan antar kelurahan dan kecilnya jalan di dalam suatu kelurahan (1,2 M) membuat pergerakan transportasi kurang lancar.



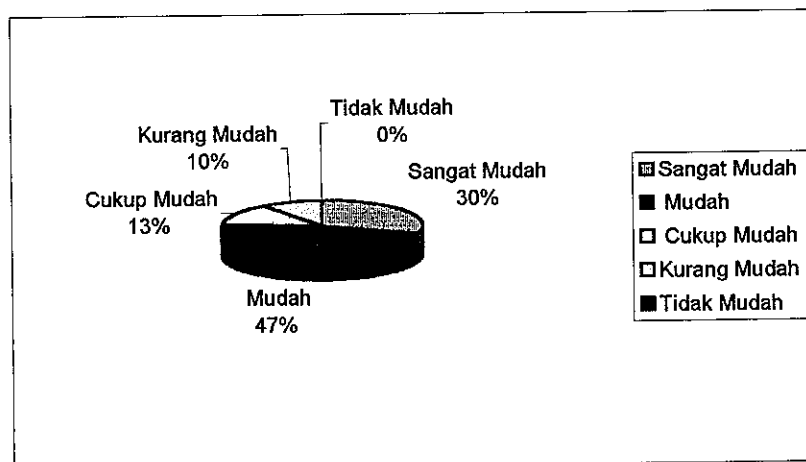
GAMBAR 4.3
KATEGORI AKSESIBILITAS KAWASAN SEBERANG ULU

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B1, 2003

Kondisi tersebut berada di Kecamatan Kertapati (Kelurahan Karya Jaya, Keramasan, Kemang Agung, Kemas Rindo, dan Ogan Baru), Kecamatan Seberang Ulu I (Kelurahan 1 Ulu, 2 Ulu, 5 Ulu, 8 Ulu, Silaberanti, dan 15 Ulu), Kecamatan Seberang Ulu II (Kelurahan Sentosa, 11 Ulu, 12 Ulu, 13 Ulu, dan 14 Ulu), dan Kecamatan Plaju (Komperta, Plaju Ulu Plaju Ilir, Plaju Darat, Talang Putri, dan Talang Bubuk). Dominasi pengaruh rawa pasang surut yang di kawasan Seberang Ulu ini juga turut mempengaruhi terbatasnya jaringan jalan yang ada di kawasan ini. Sedangkan yang termasuk kategori mudah yaitu di Kertapati Tuan Kentang, 7 Ulu, 3/4 Ulu, 9/10 Ulu, Tangga Takat, 16 Ulu dan Bagus Kuning.

Terbatasnya Aksesibilitas Kawasan Seberang Ulu ini karena keberadaan rawa yang dominan di kawasan yang “dijepit” oleh tiga sungai besar (Sungai Musi, Ogan, dan

Komerling), di mana hanya daerah yang agak kering dan tinggi topografinya yang dapat lebih mudah dan murah untuk dijadikan jaringan jalan. Sedangkan di area yang berawa dibutuhkan menimbun hingga dicapai kondisi tanah yang cukup *settled* untuk dasar struktur jalan. Akibatnya jaringan jalan yang dibangun di kawasan ini menjadi kurang, sehingga seperti yang dirasakan responden masyarakat bahwa akses di kawasan ini kurang mudah, yang meliputi: terbatasnya jaringan jalan, jaringan arteri (lingkar selatan) yang ada terlalu jauh dan tidak diakses oleh jalan kolektor terdekatnya dan sarana transportasi umum, tidak ada alternatif terdekat untuk menuju ke kawasan lain di dalam Seberang Ulu tersebut. Bahkan di kelurahan tertentu (Keramasan) hanya dapat dicapai melalui transportasi sungai, akibatnya menjadi daerah yang terisolir dan kurang berkembang. Sarana transportasi hanya melintasi jalan primer (Plaju-Kertapati), sedangkan akses di daerah rawa pasang surut dibuat dengan jalan bertiang kayu dan beton (jerambah, $L=1,2$ m), sehingga sulit untuk dilewati motor secara bersimpangan. Beberapa jalan rusak dan bergelombang karena belum *settlenya* tanah di kawasan rawa ini.



GAMBAR 4.4
KATEGORI AKSESIBILITAS KAWASAN SEBERANG ILIR

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B1, 2003

Aksesibilitas kawasan Seberang Ilir berdasarkan rata-rata hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 119 (Mudah) yaitu 46,5% termasuk kategori mudah dan

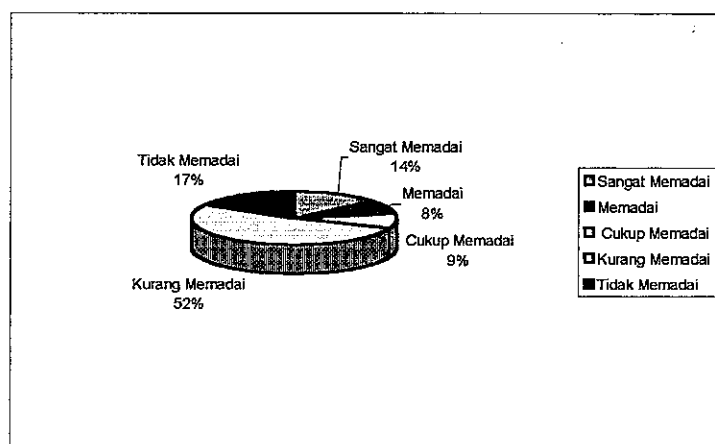
30% sangat mudah. Kondisi yang berbeda dengan kawasan Seberang Ulu ditunjukkan pada kondisi kawasan Seberang Ilir yang aksesibilitasnya lebih banyak dan memadai. Hal ini menurut penilaian responden terbesar tergolong mudah, yang meliputi aspek-aspek sebagai berikut: keberadaan jaringan jalan arteri dan primer yang menghubungkan antar lokasi di kawasan ini, selain itu juga banyaknya jaringan jalan kolektor yang menghubungkan antar lingkungan hingga ke pelosok kawasan ini. Setiap ruas jaringan jalan primer/arteri selalu diakses oleh jaringan jalan yang tingkatannya lebih rendah. Adanya alternatif terdekat untuk menuju ke kawasan lain di dalam Seberang Ilir tersebut. Banyaknya akses ini juga ditunjang dengan keberadaan sarana transportasi umum yang menghubungkan tiap sudut pusat pelayanan kawasan. Jaringan jalan yang ada ini selain diakses oleh jaringan jalan yang tingkatannya lebih kecil juga diakses secara langsung oleh pusat-pusat kegiatan sosial dan ekonomi, sehingga kadangkala menimbulkan kemacetan yang tidak saja melanda daerah pusat kota kawasan tapi juga daerah pinggiran kawasan. Aksesibilitas berfungsi menghantarkan perpindahan berbagai aktivitas ekonomi dan sosial menjadi aktivitas yang lebih dinamis dan meningkatkan nilai barang, selain itu juga menyebarkan kemakmuran dari suatu daerah ke daerah lain yang kondisinya kurang. Kurangnya aksesibilitas ini berarti kurangnya penyebaran kemakmuran dan tersendatnya dinamika aktivitas sosial-ekonomi di berbagai pelosok kawasan Seberang Ulu sehingga berakibat pada terhambatnya perkembangan kawasan ini.

Pembangunan jalan sebagai pendukung akses antara kota dan desa atau kawasan lainnya berarti membangun dua sarana yang bertentangan sekaligus, yaitu sarana pembangunan dan sarana eksploitasi desa oleh kota. Bila jalan sebagai sarana eksploitasi tidak disadari walaupun desa dapat tumbuh, laju pertumbuhan desa lebih pelan dari kota dan kesenjangan antara keduanya makin besar. Apabila eksploitasi terlalu intensif akan

mengakibatkan kemunduran perkembangan desa yang lambat laun juga berakibat bagi kota, karena kota tak dapat hidup tanpa desa (Soemarwotto, 2001:177).

4.1.1.3 Ketersediaan Sarana Pelayanan Masyarakat

Ketersediaan sarana pelayanan masyarakat masih kurang memadai (52%) dan tidak memadai (17%). Kondisi tersebut terdapat di Kelurahan Karya Jaya, Keramasan, Kemang Agung, Kemas Rindo, Ogan Baru, 1 Ulu, Tuan Kentang, 2 Ulu, 5 Ulu, 7 Ulu, 15 Ulu, 11 Ulu, 12 Ulu, 13 Ulu, Tangga Takat, 16 Ulu, Sentosa, Plaju Darat, Talang Putri, Plaju Ilir, dan Talang Bubuk. Sedangkan kondisi yang lebih memadai terdapat di Kelurahan Kertapati, ¾ Ulu, Silaberanti, 14 Ulu, Komperta, dan Bagus Kuning.

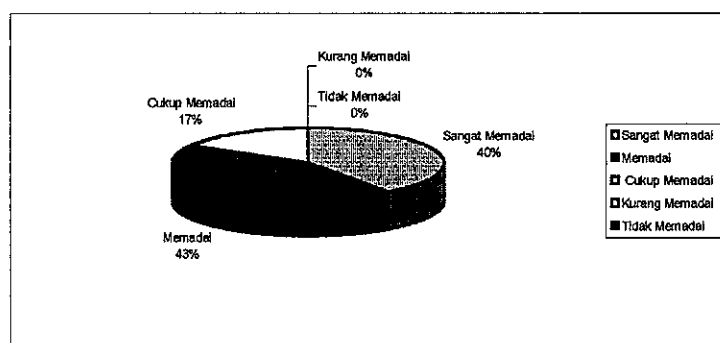


GAMBAR 4.5
KATEGORI KETERSEDIAAN SARANA PELAYANAN MASYARAKAT SU

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B, 2003

Berdasarkan penilaian tersebut dapat terlihat bahwa ketersediaan dan kelengkapan sarana pelayanan masyarakat turut menciptakan daya tarik masyarakat terhadap suatu kawasan, kelurahan-kelurahan yang kondisinya sarana-sarannya memadai, ciri-cirinya yaitu menjadi pusat aktivitas masyarakat penghuni dan juga pendatang. Seperti keberadaan Stasiun KA Kertapati, membuat masyarakat di samping menggunakan sarana tersebut juga mengadakan aktivitas pendukungnya seperti akses, sarana transportasi, aktivitas

perdagangan, industri karet, semen, sarana kesehatan, dan pendidikan. Selain sarana yang memadai juga terdapat sarana yang kurang memadai. Kondisi tersebut tercipta dari lingkungan permukiman yang tidak berubah dan cenderung menurun akibat pengaruh kepadatan penduduk, rawa pasang surut, kemiskinan, dan ketiadaan akses. Sarana yang rusak membutuhkan biaya yang besar yang tidak terjangkau masyarakat. Hal ini sangat mempengaruhi ketertarikan masyarakat dan kelayakan huni kawasan. Sedangkan ketersediaan sarana pelayanan masyarakat di kawasan Seberang Ilir berdasarkan hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 127 (Memadai) yaitu 43,33% termasuk kategori mudah dan 40% sangat mudah.



GAMBAR 4.6
KATEGORI KETERSEDIAAN SARANA PELAYANAN MASYARAKAT SI

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B, 2003

TABEL IV. 1
ARAH DAN PERGERAKAN PENDUDUK (RESPONDEN SEBERANG ULU)
KE SARANA PELAYANAN MASYARAKAT

NO	LOKASI	SARANA KESEHATAN		SARANA PENDIDIKAN (SMU)		SARANA IBADAH		SARANA PERBELANJAAN		SARANA REKREASI	
		Skor	(%)	Skor	(%)	Skor	(%)	Skor	(%)	Skor	(%)
1	Kelurahan SatuKec	70	14,00	10	2,00	500	100,00	70	14,00	0	0,00
2	Kec. Lain di SU	112	28,00	108	27,00	0	0,00	88	22,00	0	0,00
3	Ampera SU	6	2,00	9	3,00		0,00	9	3,00	24	8,00
4	Pusat Kota SI	112	56,00	136	68,00	0	0,00	122	61,00	140	70,00
5	Wil Lain di SI	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	22	22,00
	JUMLAH	300	100,00	263	100,00	500	100,00	289	100,00	186,00	100,00
	KESIMPULAN	Pusat Kota SI		Pusat Kota SI		Kel.Satu Kec.		Pusat Kota SI		Pusat Kota SI	

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B1, 2003

Dari tabel di atas terlihat bahwa arah dan pergerakan penduduk (responden) sebagian besar masih menuju ke sarana pelayanan masyarakat yang berada di pusat kota kawasan Seberang Ilir. Untuk sarana kesehatan sebesar 56% responden menuju sarana kesehatan yang ada yang di pusat kota yang kondisinya lebih representatif (RSK Charitas dan RSUD M. Husein), sedangkan 44 % menuju sarana kesehatan yang ada di kawasan Seberang Ulu (RSUD Bari, RS. Muhammadiyah 14 Ulu, RS. Pertamina Komperta, Puskesmas, dan Pustu). Untuk sarana pendidikan untuk tingkat SD-SMP rata-rata masih menuju di kawasan Seberang Ulu ini, namun untuk tingkat SMU responden terbesar (68%) lebih memilih di pusat kota SI yang kualitasnya lebih baik dan maju. Alasan mereka untuk memakai sarana yang ada di wilayah tersebut, dikarenakan sekolah-sekolah yang ada di Seberang Ilir lebih baik dari mutu sekolah dan pengajarannya dibandingkan dengan sekolah yang ada di kawasan Seberang Ulu.

Arah dan pergerakan masyarakat (responden) untuk sarana peribadatan masih di kawasan Seberang Ulu, karena tersedianya fasilitas masjid di tiap kelurahan. Sedangkan untuk sarana perbelanjaan terutama yang menyediakan jenis barang seperti barang elektronik dan pakaian kecenderungannya menuju ke pusat kota (61%). Berbagai barang kebutuhan hidup dengan banyak pilihan membuat masyarakat lebih memilih ke pusat kota dibanding di kawasan yang rata-rata terletak kurang dari 2,5 km ini. Demikian juga dengan kebutuhan akan sarana/tempat rekreasi. berdasarkan pendapat beberapa warga Seberang Ulu di kawasan pinggiran selatan Kota Palembang ini dahulu banyak tempat-tempat wisata alam (danau rawa, sungai) dan tempat hiburan (bioskop, lapangan olahraga), namun karena dilakukannya penimbunan rawa dan rawannya keamanan maka tempat-tempat tersebut tidak lagi menarik sebagai sarana rekreasi, sehingga terlihat dari tabel di atas kecenderungan menuju sarana rekreasi terbesar ke arah pusat kota di Seberang Ilir (70%).

TABEL IV.2
ARAH DAN PERGERAKAN PENDUDUK (RESPONDEN SEBERANG ILIR)
KE SARANA PELAYANAN MASYARAKAT

NO	LOKASI	SARANA KESEHATAN		SARANA PENDIDIKAN (SMU)		SARANA IBADAH		SARANA PERBELANJAAN		SARANA REKREASI	
		Skor	(%)	Skor	(%)	Skor	(%)	Skor	(%)	Skor	(%)
1	Kelurahan Satu Kec	35	23.33	30	20.00	150	100.00	75	50.00	30	20.00
2	Kec. Lain di SI	52	43.33	52	43.33	0	0.00	8	6.67	8	6.67
3	Pusat Kota SI	30	33.33	33	36.67	0	0.00	39	43.33	66	73.33
4	Ampera SU	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5	Wil Lain di SU	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	JUMLAH	117	100.00	115	100.00	150.00	100.00	122.00	100.00	104.00	100.00
	KESIMPULAN	Kec. Lain di SI		Kec. Lain di SI		Kel.Satu Kec.		Kel.Satu Kec.		Pusat Kota SI	

Sumber: Analisis Persepsi Masyarakat pada lampiran B, 2003

Dari tabel di atas terlihat bahwa arah dan pergerakan penduduk (responden Seberang Ilir) sebagian besar masih menuju ke sarana pelayanan masyarakat yang berada kawasan Seberang Ilir. Untuk sarana kesehatan sebesar 43,33% responden menuju sarana kesehatan yang ada yang di kecamatan lain di Seberang Ilir yaitu Puskesmas Kecamatan, sedangkan 33,33 % menuju sarana kesehatan yang ada di pusat kota (RSU MH, RS. Charitas). Untuk sarana pendidikan untuk tingkat SD-SMP rata-rata masih menuju di kelurahan terdekat, namun untuk tingkat SMU responden terbesar (52%) lebih memilih di kecamatan lain SI yang kualitasnya lebih baik dan maju. Hal ini juga terjadi pada pergerakan masyarakat ke sarana perbelanjaan yang lebih memilih ke pusat kota di kawasan Seberang Ilir yang lebih banyak alternatifnya untuk memilih barang dengan kualitas yang lebih. Ini berarti untuk sarana belanja di Seberang Ulu dinilai belum mencukupi kebutuhan hidup. Arah dan pergerakan masyarakat (responden) untuk sarana perbelanjaan terutama yang menyediakan jenis barang seperti barang elektronik dan pakaian kecenderungannya menuju ke kelurahan satu kecamatan (50%). Berbagai barang kebutuhan hidup dengan banyak pilihan di beberapa tempat di kawasan Seberang Ilir

membuat masyarakat lebih memilih jarak yang terdekat, demikian juga dengan kebutuhan akan sarana/tempat rekreasi.

Berdasarkan arah dan pergerakan responden Seberang Ulu dapat diketahui kecenderungan aktivitas mereka mengarah ke pusat kota Seberang Ilir. Hal ini meliputi pergerakan masyarakat untuk menggunakan sarana-sarana kesehatan, pendidikan (SMU), sarana perbelanjaan (pakaian dan elektronik) dan sarana rekreasi. Kecenderungan ke pusat kota ini menunjukkan bahwa:

1. Sarana yang ada di pusat kota Seberang Ilir lebih memadai daripada di Seberang Ulu, sehingga masyarakat lebih memilih ke sana.
 2. Di kawasan Seberang Ilir terdapat banyak alternatif yang membuat harga barang dan kebutuhan menjadi tidak mahal serta kualitasnya lebih baik.
 3. Sarana prasarana yang layak masih terkonsentrasi di pusat kota, sehingga pusat kota menjadi daya tarik yang kuat tidak hanya untuk masyarakat yang berada di dalam kota, tapi juga daerah sekitarnya.
 4. Kuatnya magnet pertumbuhan kawasan pusat kota membuat terkonsentrasinya aktivitas di pusat kota sehingga akan meningkatkan kebutuhan (*demand*) pelayanan sarana prasarana yang menuntut dipenuhinya *supply* terhadapnya, sehingga sarana prasarana tersebut berkembang lebih baik.
- Kecenderungan-kecenderungan di atas akan semakin memperbaiki kondisi di pusat kota dan sekitarnya (sesuai arah dan pergerakan terbesar yaitu ke utara) menjadi lebih baik, sehingga menambah lebar perbedaan antar kawasan, di mana kawasan yang maju semakin maju dan kawasan yang tertinggal semakin ditinggalkan.

MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU
 SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN
 KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN

PETA

FOTO KONDISI NEGATIF DARI
 FISIK KAWASAN SEBERANG ULU

Legenda :

	Batas Kota
	Batas Kecamatan
	Batas Kelurahan
	Rawan Pasang Sunut
	Sawah/Ladang
	Permukiman
	Jalan Lingkar/Arteri
	Jalan Kolektor
	Sungai
	Kantor Kelurahan

UTARA

1 : 125.000
 0 25 50m

SKALA	No. GAMBAR
1 : 125.000	4.6A

SUMBER

ANALISIS, 2003

**LOKASI MASIH LEBIH RENDAH
 DARI JALAN POROS AMPERA**

**PEMBUATAN KANAL, SISTEM DRAINASE
 YANG BELUM TUNTAS DI KAWASAN INI**

ILIR TIMUR I
 ILIR TIMUR II
 ILIR BARAT I
 ILIR BARAT II
 GANCUS
 KAB. MUJIB
 BANTUAN
 KAB. MUJIB

KAB. OGAN KOMERING ILIR

**RUMAH PANGGUNG DI TEPI SUNGAI,
 LINGKUNGAN YANG KUMUH**

**KURANGNYA AKSESIBILITAS
 INTER KAWASAN**

**PERUM. ATLET JAKABARING,
 TERJUAL 300 DARI 1000 UNIT.
 HARGA MAHAL ?**

MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS


KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU
SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN
KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN

PETA

FOTO KONDISI POSITIF DARI
FISIK KAWASAN SEBERANG ULU

Legenda :

- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan
- Rawa Pasang Surut
- Sawah/Ladang
- Pemukiman
- Jalan Lingkar/Arteri
- Jalan Kolektor
- Sungai
- Kantor Kelurahan

SKALA	No. GAMBAR
1 : 125.000	4.6b
 UTARA	
SUMBER	
ANALISIS, 2003	

DANAU JAKABARING, CATCHMENT AREA
PENGGANTI RAWA

REKLAMASI RAWA, UNTUK SARANA
POKXVI 2004, STIMULAN
PERKEMBANGAN KAWASAN

AKSES DI PLAJU ULU, MENDUKUNG
PASAR TRADISIONALNYA

TERMINAL KARYA JAYA, MENDUKUNG
AKSES INTER-DAN ANTAR KAWASAN

KAB. MUJIB
BANYUASIN

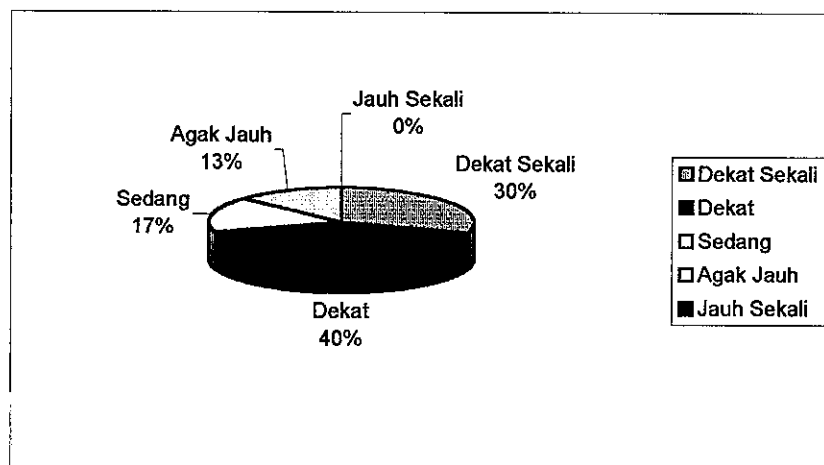
KAB. OGAN KOMERING ILIR

ILIR TIMUR
ILIR BARAT
GANDUS

4.1.2 Analisis Kondisi Ekonomi Kawasan

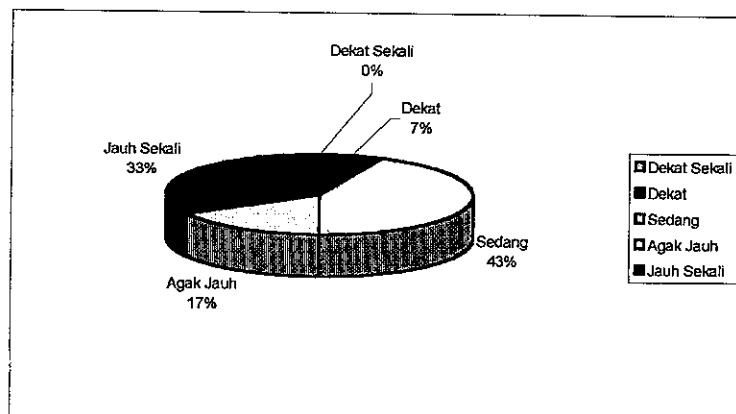
4.1.2.1 Kedekatan dengan Pusat Kota

Kedekatan dengan pusat kota merupakan faktor ekonomi di mana masyarakat mendapatkan kemudahan dalam memperoleh barang kebutuhan hidup yang ada di pusat kota. Sehingga memiliki rumah yang dekat dengan pusat kota seringkali menguntungkan dan membuat lingkungan permukimannya turut berkembang. Namun hal ini tidak terjadi pada kawasan Seberang Ulu yang jarak terjauhnya dari pusat kota Palembang di Seberang Ilir dengan kawasan Seberang Ulu ini yaitu 2,5 KM (Bappeda, 2001), seharusnya posisi yang dekat dengan kota ini membuat kawasan ini mendapat *spread effect* dari pusat kota. Seperti yang terlihat pada kategori persepsi masyarakat yang kecenderungannya adalah dekat (40%) dan dekat sekali (30%). Pada kawasan Ampera Seberang Ulu yang berseberangan dengan pasar 16 Ilir (pusat Kota Palembang) yang sedianya merupakan *counter magnet* bahkan tidak terlalu berkembang, hal ini diindikasikan oleh banyaknya ruko yang tidak laku/tutup.



GAMBAR 4.7
KATEGORI KEDEKATAN KAWASAN SU DENGAN PUSAT KOTA

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003



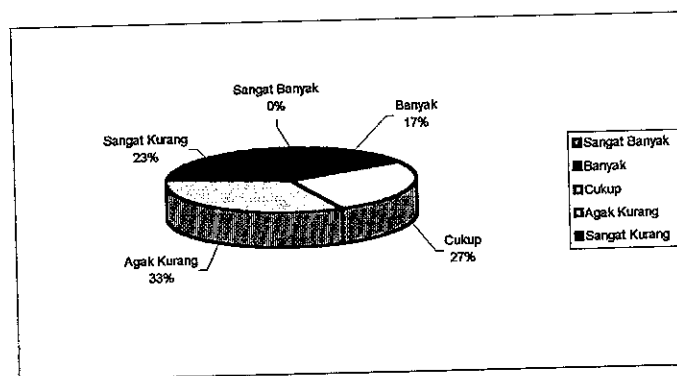
GAMBAR 4.8
KATEGORI KEDEKATAN KAWASAN SI DENGAN PUSAT KOTA

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Kedekatan dengan pusat kota di kawasan Seberang Ilir berdasarkan rata-rata hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 67 (Sedang) yaitu 43,33% termasuk kategori sedang dan 33,33% jauh sekali. Kecenderungan jauh dari pusat kota terlihat pada kelurahan yang terletak di kawasan pinggiran utara Kota Palembang. Namun lokasi yang jauh ini tidak mempengaruhi kawasan ini untuk berkembang. Kedekatan kawasan Seberang Ulu ditunjukkan pada letak kawasan Seberang Ulu yang berseberangan dengan pusat Kota Palembang di kawasan Seberang Ilir, jarak terjauhnya yaitu 4 km sehingga termasuk relatif dekat. Kedekatan posisi ini berarti: kemudahan mendapat barang kebutuhan hidup di pusat kota, memberi pengaruh harga tanah yang mahal, memberi pengaruh penyebaran kemakmuran ke kawasan ini, penyediaan lapangan kerja (di dekat pusat kota) yang stabil dan mampu memberikan pendapatan yang memadai bagi yang memerlukan, aktivitas perekonomian menjadi ramai di kawasan padat penduduk ini, dan mampu memberdayakan para wiraswastawan baik formal maupun non formal. Namun selain kemudahan di atas juga menimbulkan hal yang kontradiktif seperti:

- Kawasan ini kurang mampu membangun kepercayaan (*trust*) dengan dunia usaha dan finansial, terbukti dari counter magnetnya “Ampera Seberang Ulu” yang banyak terdapat ruko kosong dan PKL (pedagang informal).
- Masyarakat Seberang Ulu lebih cenderung ke pasar 16 Ilir sebagai pusat kotanya yang tinggal menyeberang Jembatan Ampera, daripada di Ampera Seberang Ulu yang barang-barangnya secara kualitas dan kuantitas kurang memberikan banyak pilihan/alternatif.

4.1.2.2 Penyediaan Lapangan Kerja

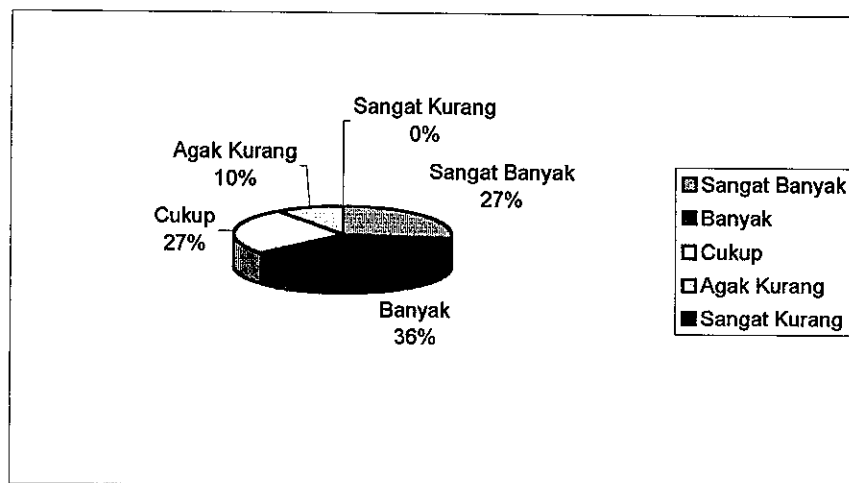


GAMBAR 4.9
KATEGORI PENYEDIAAN LAPANGAN KERJA KAWASAN SU

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Kawasan yang dekat dengan pusat kota ini merupakan tujuan kaum pendatang untuk tinggal di sana, namun untuk mencukupi kebutuhan hidup sehari-harinya mereka bekerja di pasar 16 Ilir yang terletak di seberang sungai yang hanya berjarak beberapa meter tersebut. Kondisi yang sudah berkembang sejak lama tersebut berlangsung secara terus menerus di mana pusat kota sebagai tempat bekerja dan daerah di Seberang Ulu sebagai tempat tinggal. Sehingga dalam penyediaan lapangan kerja di kawasan ini cenderung kurang. Hal ini ditunjukkan pada persepsi masyarakat tentang penyediaan lapangan/peluang kerja di kawasan ini agak kurang (33%) dan sangat kurang (23%). Kecenderungan ini membuat daya tarik kawasan ini semakin berkurang terutama untuk

golongan menengah ke atas. Penyediaan lapangan kerja di kawasan Seberang Ulu lebih tertampung dalam: secara tradisional berdagang di pasar 7 Ulu dan 9/10 Ulu, lebih cenderung berdagang di pasar 16 Ilir, dan industri yang ada lebih ke pengolahan (minyak, karet, dll) yang membutuhkan spesialisasi/keahlian, sehingga kurang menyerap tenaga kerja lokal.



GAMBAR 4.10
KATEGORI PENYEDIAAN LAPANGAN KERJA DI SEBERANG ILIR

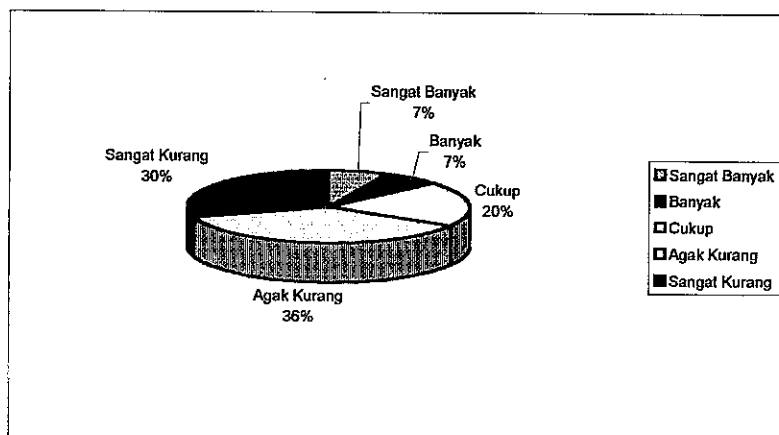
Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Penyediaan lapangan kerja di kawasan Seberang Ilir berdasarkan rata-rata hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 114 (Banyak) yaitu 36,67% termasuk kategori banyak dan 26,67% sangat banyak serta cukup. Walaupun jauh dari pusat kota namun kelurahan yang terletak di kawasan pinggiran utara Kota Palembang banyak menjadi tujuan penduduk untuk tempat tinggal dan sekaligus tempat usaha mereka.

4.1.2.3 Keberadaan Pusat-pusat Perdagangan

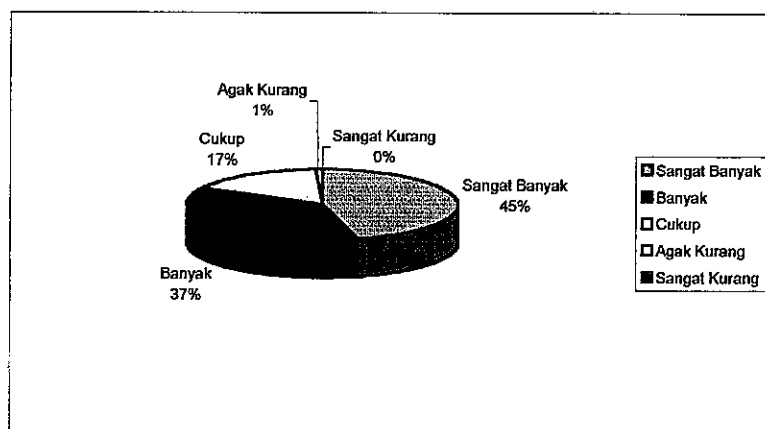
Bila di kawasan Seberang Ilir banyak terdapat pusat perdagangan hingga ke daerah pelosok kawasannya, tidak demikian dengan kawasan Seberang Ulu yang lebih banyak berkembang pasar tradisionalnya. Akibatnya masyarakat di kawasan ini dalam berdagang

atau membeli barang kebutuhan hidup lebih sering ke Seberang Ilir, sehingga aktivitas perdagangan dan jasa di kawasan ini pun terbatas jumlahnya. Berdasarkan rata-rata hasil persepsi responden sebesar 36,67% termasuk kategori agak kurang dan 30% agak kurang. Sedangkan kelurahan yang termasuk banyak (6,67%) menampung kegiatan perdagangan seperti di Kelurahan 5 Ulu, 7 Ulu, Plaju Ilir, dan Plaju Ulu.



GAMBAR 4.11
KATEGORI KEBERADAAN PUSAT PERDAGANGAN KAWASAN SU

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003



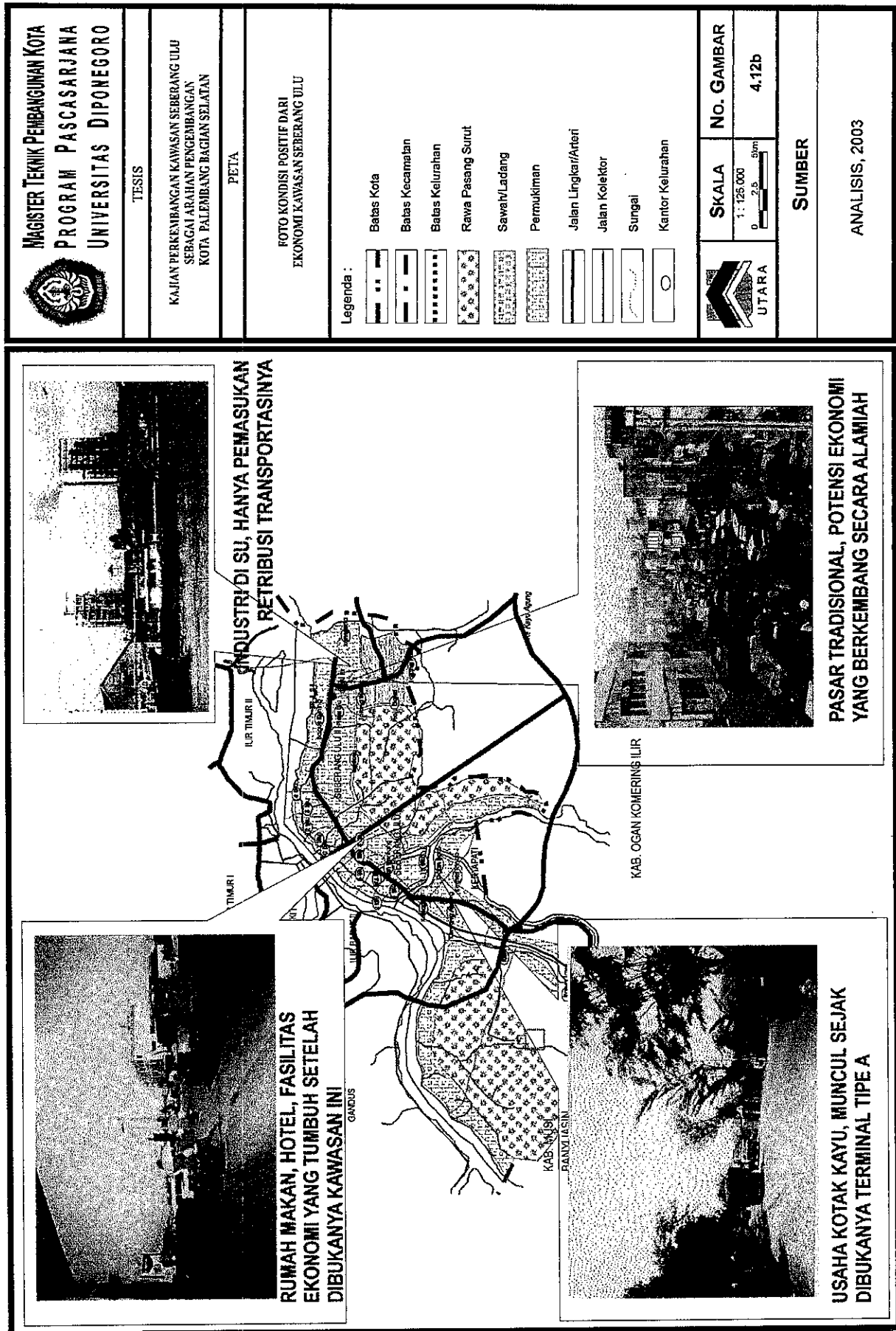
GAMBAR 4.12
KATEGORI KEBERADAAN PUSAT PERDAGANGAN DI SEBERANG ILIR

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Keberadaan pusat perdagangan di kawasan Seberang Ilir berdasarkan hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 131 (Sangat Banyak) yaitu 45,71% termasuk

kategori sangat banyak dan 36,67% banyak. Walaupun jauh dari pusat kota namun kelurahan yang terletak di kawasan pinggiran utara Kota Palembang tersebut banyak menjadi tujuan penduduk untuk tempat tinggal, sehingga merupakan peluang potensi pasar bagi para usahawan untuk membuka pusat-pusat perdagangan.

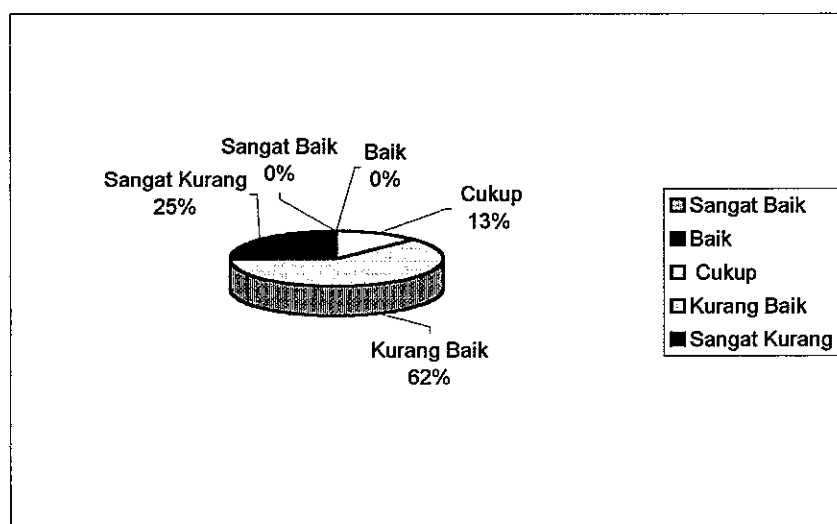
Penyebaran aktivitas perdagangan seperti pasar dan pertokoan juga tidak merata antara Seberang Ulu dan Seberang Ilir. Terdapat 22 pasar tersebar di seluruh kawasan Kota Palembang, sebagian besar berada di Seberang Ilir (17) dan hanya 5 pasar yang terletak di Seberang Ulu (Bappeda, 2001). Demikian juga dengan pusat pertokoan lebih banyak dijumpai di sepanjang jalan Sudirman dan jalan Radial di Seberang Ilir. Hal ini dikarenakan sebagian besar kawasan dan populasi penduduk Kota Palembang berada di Seberang Ilir. Tahun 2000 mulai banyak pembangunan rumah toko dan hotel baru, namun konsentrasi pembangunan masih tetap di kawasan Seberang Ilir, sedangkan di kawasan Seberang Ulu nyaris tak berubah. Pertumbuhan Seberang Ulu selama berpuluh tahun hanya sebatas koridor jalan yang menghubungkan Plaju-Kertapati, sekitar dua kilometer ke selatan dari pangkal Jembatan Ampera di Seberang Ulu sudah bukan lagi daerah hunian. (Kompas, Selasa 18 Juni 2002). Di kawasan Seberang Ulu ini tidak terdapat pusat-pusat perdagangan seperti yang ada di kawasan Seberang Ilir yang keberadaannya hingga di pelosok kawasan (Sako, Sukarame). hal ini disebabkan konsentrasi aktivitas perekonomian terdapat di pusat kota yang letaknya berseberangan dengan kawasan ini membuat orang lebih memilih menyeberang ke Seberang Ilir dan di Seberang Ulu berkembang aktivitas perdagangan secara tradisional.



4.1.3 Analisis Kondisi Sosial Kawasan

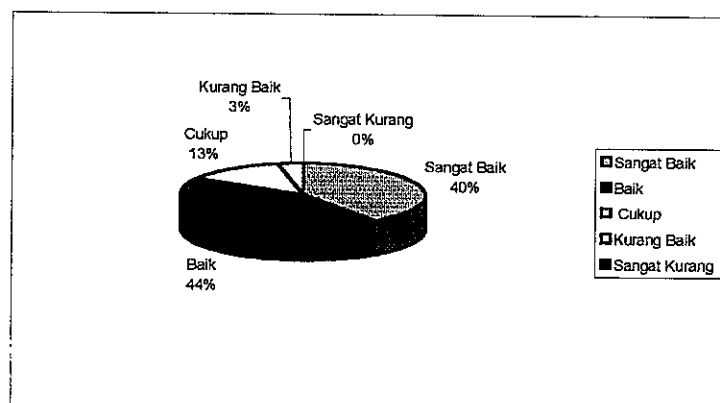
4.1.3.1 Ketersediaan Pusat Kegiatan Masyarakat

Beragamnya aktivitas sosial yang bisa terselenggara di kawasan ini dapat berperan untuk mengikis stigma bahwa kawasan ini merupakan tempat “jin buang anak”. Contohnya kalau ada acara gerak jalan misalnya tetap berputar-putar di Seberang Ilir. Kegiatan hiburan dan rekreasi pun banyak terdapat di Seberang Ilir, sehingga menurut hasil persepsi masyarakat untuk ketersediaan pusat kegiatan masyarakat di Seberang Ulu tergolong dalam kategori kurang (62%). Keberadaan stadion Patra Jasa Plaju milik Pertamina juga tidak mampu menarik perhatian masyarakat terutama di kawasan ini untuk mengadakan kegiatan masyarakat dan lebih cenderung ke Stadion Bumi Sriwijaya di Seberang Ilir. Sedangkan penyediaan lapangan kerja di kawasan Seberang Ilir berdasarkan rata-rata hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 131 (Baik) yaitu 44% termasuk kategori baik dan 40% sangat banyak serta sangat baik.



GAMBAR 4.13
KATEGORI KETERSEDIAAN PKM KAWASAN SU

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003



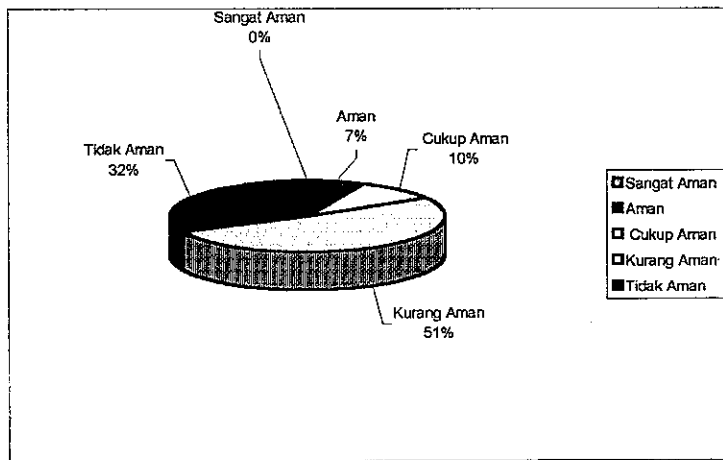
GAMBAR 4.14
KATEGORI KEBERADAAN PKM KAWASAN SI

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Ketiadaan PKM yang representatif di sini menunjukkan bahwa kegiatan sosial masyarakat tidak terwadahi di sini, dan lebih ke Seberang Ilir. Kurang tersedianya pusat kegiatan masyarakat secara baik, karena Stadion Patra Jasa Plaju (milik Pertamina) kurang dimanfaatkan sebagai kegiatan publik, masyarakat lebih memilih kegiatan di Stadion Bumi Sriwijaya di Ilir Barat I Seberang Ilir, dan kegiatan-kegiatan masyarakat di Kota Palembang lebih sering diadakan di pusat kota (kawasan Seberang Ilir).

4.1.3.2 Tingkat Keamanan

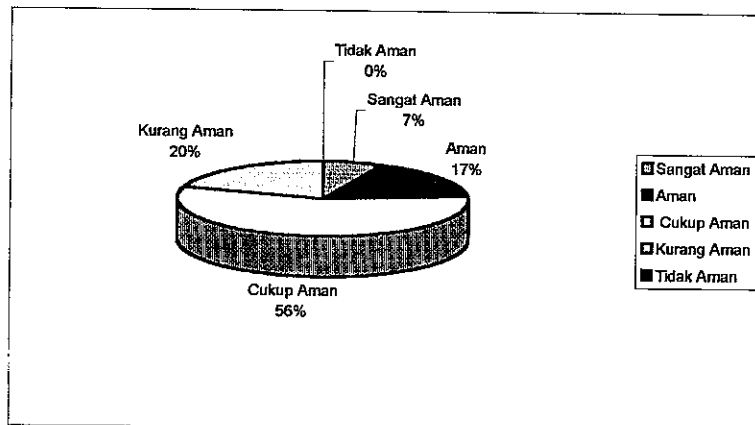
Image rawannya keamanan di kawasan ini terlihat pada rata-rata hasil persepsi responden sebanyak 51% tergolong dalam kategori kurang aman dan 32% tidak aman. Kondisi ini diperparah dengan kondisi lampu penerangan jalan di sepanjang jalan di sekitar Tangga Takat hingga 14 Ulu rusak parah. Koridor jalan yang menghubungkan Plaju-Kertapati umumnya memang kurang penerangannya. Tidak adanya penerangan ini telah berdampak pada meningkatnya kerawanan lalu lintas dan kriminalitas.



GAMBAR 4.15
KATEGORI TINGKAT KEAMANAN KAWASAN SU

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Menurut Kombes Sutarman, Kapoltabes Palembang (Kompas, 2003) tindak kriminalitas terbanyak sebenarnya tidak terjadi di Jakabaring Seberang Ulu, namun hal ini karena terkait dengan tingkat hunian yang masih sangat rendah di kawasan tersebut. Untuk mendukung pengembangan Jakabaring dari segi keamanan, markas Poltabes Palembang pun dipindahkan ke kawasan ini. Namun posisi Kantor Poltabes yang lebih dekat dengan persimpangan Plaju-Kertapati-Jakabaring membuat sebelah selatannya masih terkesan “menyeramkan”. Sedangkan tingkat keamanan di kawasan Seberang Ilir berdasarkan rata-rata hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 93 (Banyak) yaitu 56% termasuk kategori cukup dan 17% aman. Kondisi psikologis ini merupakan faktor mendasar yang sering dipakai orang untuk memilih lokasi rumah, yaitu berdekatan dengan komunitas yang sudah dikenalnya. Rasa percaya dan aman akan membentuk lingkungan yang harmonis.



GAMBAR 4.16
KATEGORI TINGKAT KEAMANAN KAWASAN SI

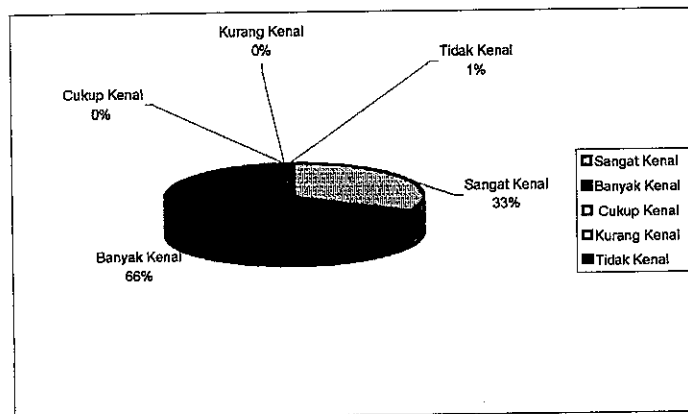
Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Indikator kurang amannya di kawasan Seberang Ulu ini yaitu sering terjadi kriminalitas, sarana yang ada kurang mendukung keamanan (lampu penerangan kurang), kondisi kemiskinan warga yang dominan, dan lingkungan yang memberi kesempatan untuk terjadinya kriminalitas. *Image* keamanan yang rendah di kawasan ini semakin bertambah seiring dengan kejadian-kejadian kriminalitas yang menimpa orang-orang yang sedang membangun rumah/bangunan baru di sini. Material bangunan yang hilang, penghuni dirampok, dll merupakan kejadian yang lazim terjadi di sini. Akhirnya mereka urung menempati dan menjual rumah yang belum selesai dibangun itu dengan harga murah. Kejadian-kejadian tersebut membentuk informasi-informasi yang buruk dan beredar di masyarakat. Sehingga selain menurunkan minat huni warga yang telah ada juga mempengaruhi warga di luar kawasan ini untuk tidak memilih tinggal di kawasan ini.

4.1.3.3 Keberadaan Tetangga

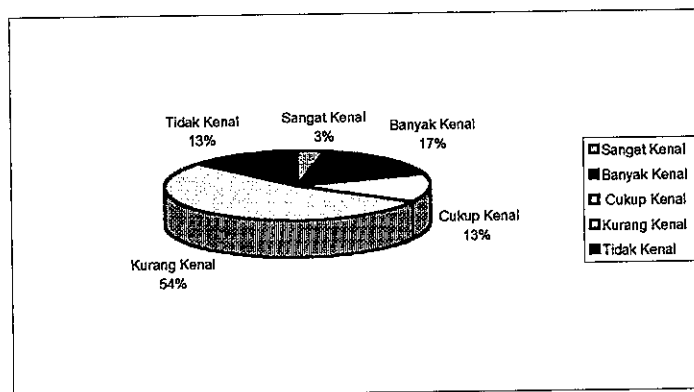
Kawasan Seberang Ulu terkenal dengan masyarakatnya yang “uluan” atau masyarakat desa. Sehingga hubungan kekerabatan di antara penghuni permukiman terjalin secara erat. Hal ini terlihat pada rata-rata hasil persepsi responden yang tergolong banyak

kenal (66%). Hal ini wajar karena faktor kenalan ini termasuk yang paling kuat untuk menarik orang untuk datang atau tinggal di daerah tersebut. Keberadaan tetangga di kawasan Seberang Ilir berdasarkan rata-rata hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 73 (Kurang Kenal) yaitu 53,33% termasuk kategori kurang kenal dan 16,67% banyak kenal.



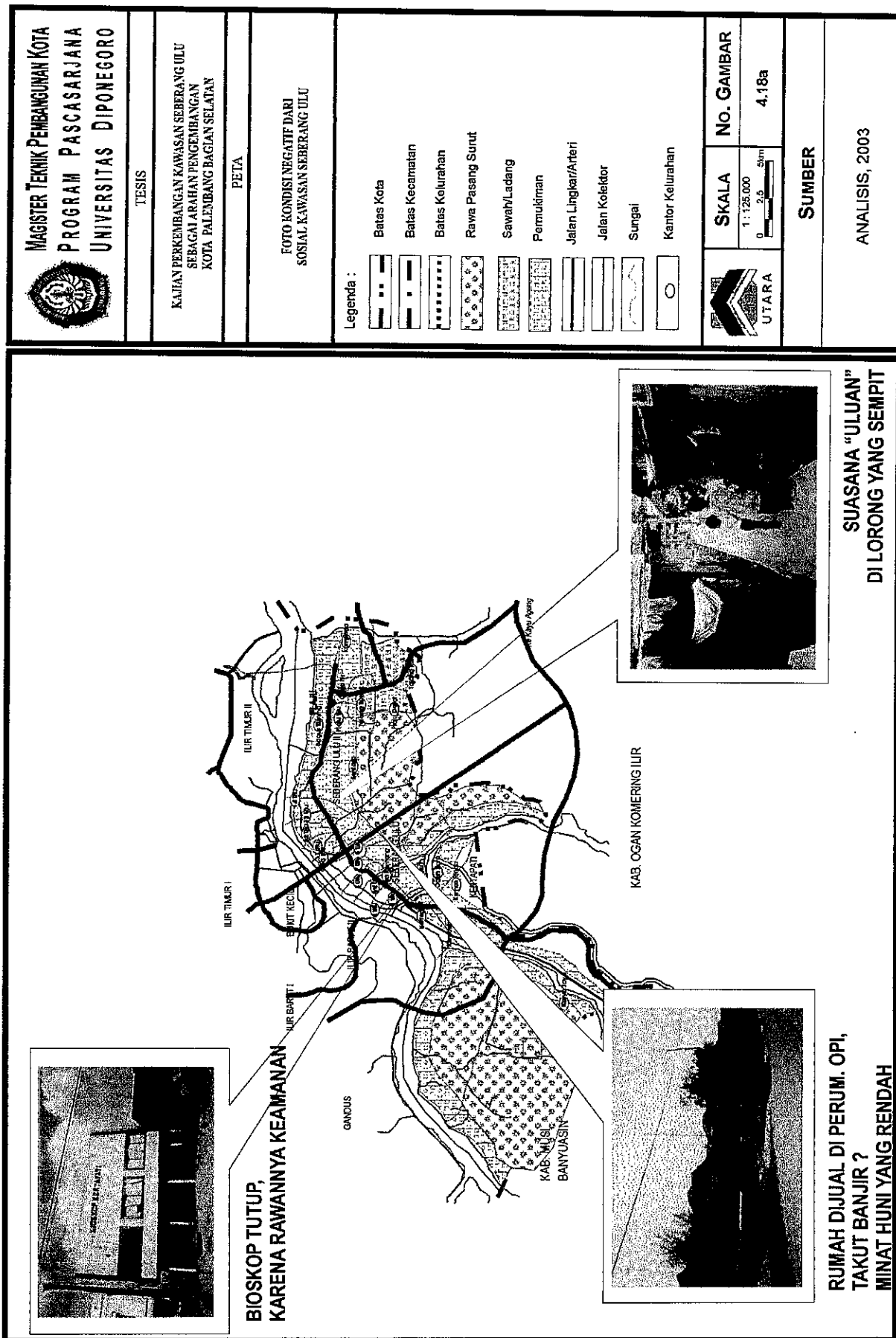
GAMBAR 4.17
KATEGORI KEBERADAAN TETANGGA DI KAWASAN SU

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003



GAMBAR 4.18
KATEGORI KEBERADAAN TETANGGA DI KAWASAN SI

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003





**BIOSKOP TUTUP,
KARENA RAWANNYA KEAMANAN**



KAB. OGAN KOMERING ILIR



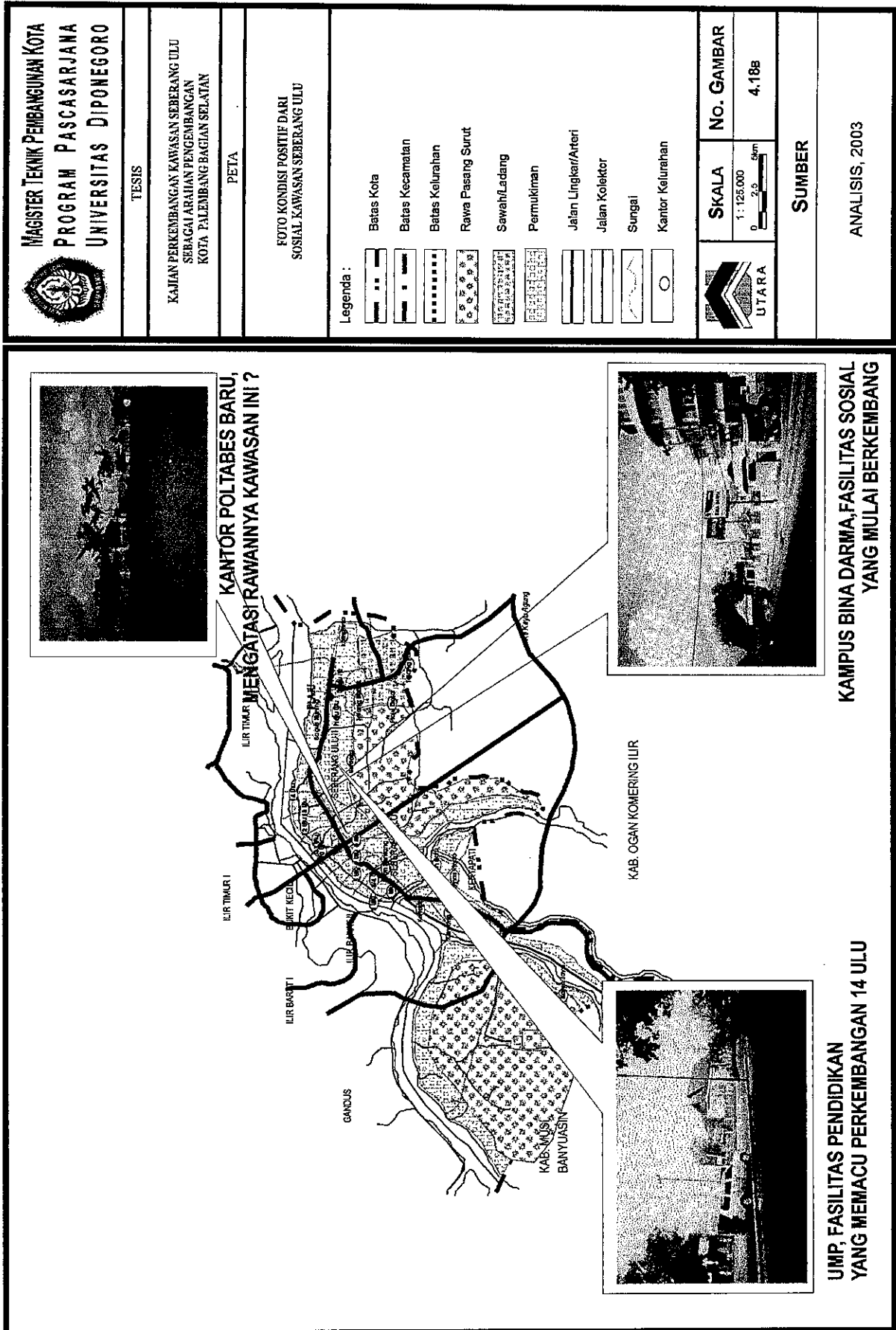
**SUASANA "JULUAN"
DI LORONG YANG SEMPIT**



**RUMAH DIJUAL DI PERUM. OPI,
TAKUT BANJIR ?
MINAT HUNI YANG RENDAH**



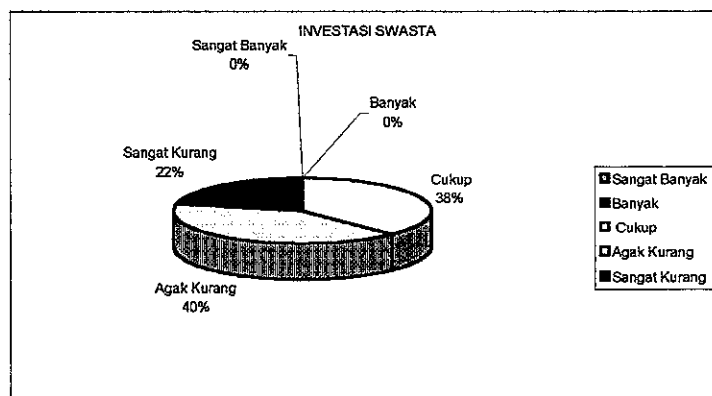




4.1.4 Analisis Kondisi Eksternal Kawasan

4.1.4.1 Investasi Swasta

Berdasarkan penilaian keberadaan investasi swasta di 30 kelurahan di kawasan Seberang Ulu, hasil persepsi responden yaitu sebesar 40% agak kurang dan 22% sangat kurang. Kondisi tersebut terutama terdapat di kelurahan yang dipengaruhi rawa pasang surut dan daerah pinggiran kota, seperti Kelurahan Karya Jaya, Keramasan, Kemang Agung, Ogan Baru, Kertapati, 1 Ulu, Tuan Kentang, 5 Ulu, 8 Ulu, Silaberanti, 9/10 Ulu, 15 Ulu, 12 Ulu, 13 Ulu, 14 Ulu, Tangga Takat, 16 Ulu, Sentosa, Plaju Darat, Talang Putri, Komperta, Talang Bubuk, Plaju Ulu, dan Bagus Kuning.

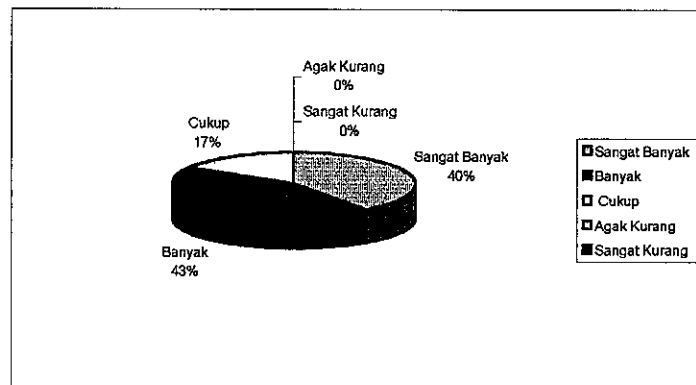


GAMBAR 4.19
KATEGORI KEBERADAAN INVESTASI SWASTA DI KAWASAN SU

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

Keberadaan berbagai kendala seperti rawa, keamanan, kekumuhan, dan lain-lain yang ada di kawasan ini, walaupun dekat dengan pusat kota, menciptakan kondisi rendahnya minat swasta dan juga masyarakat lainnya. Hal ini didukung dengan kondisi di kawasan Seberang Ilir yang lebih menarik untuk berinvestasi di sana. Kondisi internal dan eksternal kawasan ini akhirnya memperkuat *image* negatif Seberang Ulu. Menurut Wirawan Djatmiko, Ketua Dewan Pimpinan Daerah REI Sumatera Selatan, salah satu indikator kurang berkembangnya kawasan ini adalah rendahnya minat investor untuk

mengembangkan perumahan di wilayah pengembangan Kota Palembang. Kondisi ini berbanding lurus dengan minat masyarakat untuk menghuni kawasan ini. Beban biaya reklamasi yang tinggi dirasakan sebagai salah satu hal yang menghambat partisipasi swasta dan masyarakat mengembangkan hunian di kawasan ini. Sebuah rumah yang dibangun di kawasan ini lebih mahal dibandingkan dengan rumah tipe serupa yang dibangun di Seberang Ilir. Keberadaan investasi swasta di kawasan Seberang Ilir berdasarkan hasil penilaian persepsi masyarakat jumlah bobot sebesar 127 (Banyak) yaitu 43,33% termasuk kategori banyak dan 40% Sangat Banyak. Sehingga mampu menciptakan percepatan pembangunan hingga ke kawasan pinggiran.



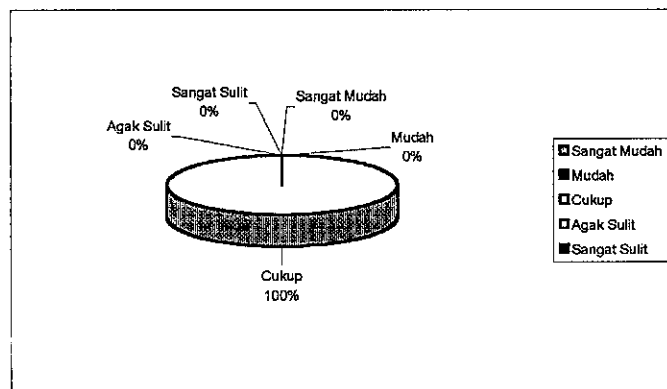
GAMBAR 4.20
KATEGORI KEBERADAAN INVESTASI SWASTA DI KAWASAN SI

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

4.1.4.2 Keterkaitan dengan Kawasan Maju/Lain

Berdasarkan penilaian responden tentang keterkaitan dengan kawasan yang maju atau kawasan lain, sebesar 100% termasuk dalam kategori cukup. Hal ini menurut mereka karena posisi Seberang Ulu yang merupakan pintu gerbang memasuki Kota Palembang dari arah selatan yang dihubungkan dengan jalur lintas Sumatera dan 2 jembatan di atas Sungai Musi menciptakan kemudahan untuk pergi dari atau ke kawasan Seberang Ulu. Kekurangannya yaitu untuk akses atau hubungan ke OKI/Kayu Agung yang melalui Plaju,

di mana di kawasan itu didominasi oleh rawa pasang surut. Keterkaitan ini dipandang belum maksimal karena masih terlalu berorientasi ke Seberang Ilir. Sebenarnya akses regional (Jalintim/Jalinbar Sumatera) yang melintasi Seberang Ulu ini dapat memacu pertumbuhan kawasan ini. Karena pembangunan jalur lintas Sumatera ini ditujukan untuk meningkatkan peranan jalan dalam pengembangan wilayah, yang menghubungkan pusat-pusat pertumbuhan dengan wilayah pengaruh pada sistem jaringan primer (Mekki, 2003).

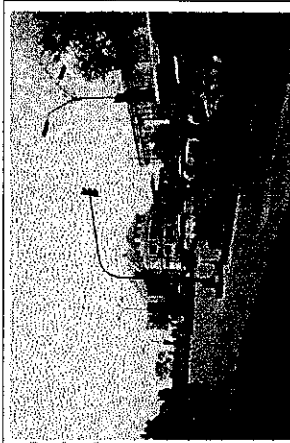
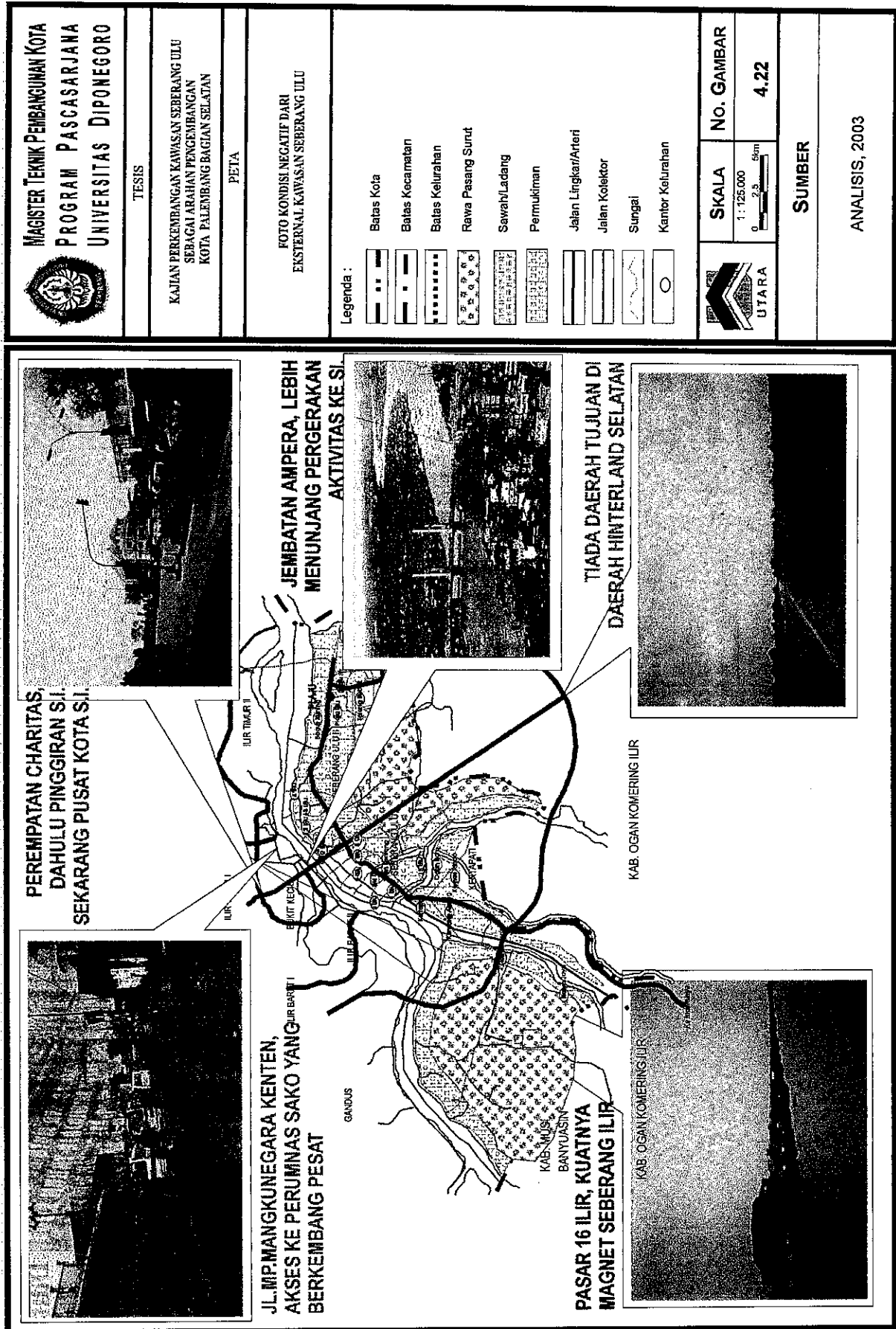


GAMBAR 4.21
KATEGORI KETERKAITAN SU DENGAN KAWASAN MAJU/LAIN

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

4.1.4.4 Magnet Pertumbuhan Kawasan Maju

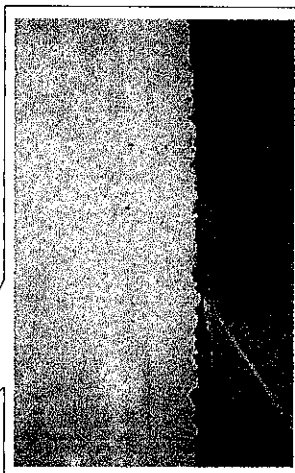
Berdasarkan penilaian responden tentang magnet pertumbuhan kawasan maju (Seberang Ilir), sebesar 100% termasuk dalam kategori sangat kuat. Menurut mereka hal ini karena keberadaan pusat kota yang terdapat di kawasan Seberang Ilir, kelebihan geografis, dan lengkapnya sarana-prasarananya. Menurut Wirawan Djatmiko, magnet pertumbuhan kota di Seberang Ilir masih lebih kuat. Pembangunan pusat-pusat perniagaan yang tetap marak di Seberang Ilir, membuktikan hal itu. Beberapa proyek pusat perniagaan yang sedang dibangun di Seberang Ilir, antara lain kompleks *Palembang Trade Center* dan *Palembang Square*, selain itu pertumbuhan ruko dan daerah hunian di Seberang Ilir juga terus meningkat.



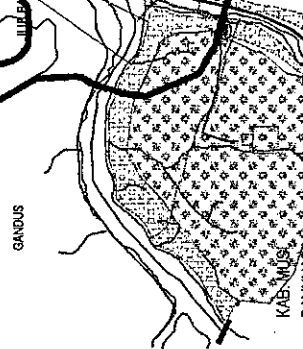
JEMBATAN AMPERA, LEBIH
MENUNJANG PERGERAKAN
AKTIVITAS KE SI



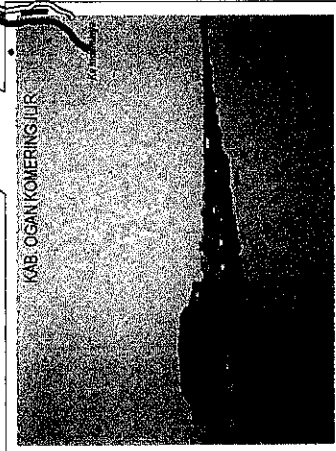
TIADA DAERAH TUJUAN DI
DAERAH HINTERLAND SELATAN



JL.MP.MANGKUNEGARA KENTEN,
AKSES KE PERUMNAS SAKO YANG
BERKEMBANG PESAT

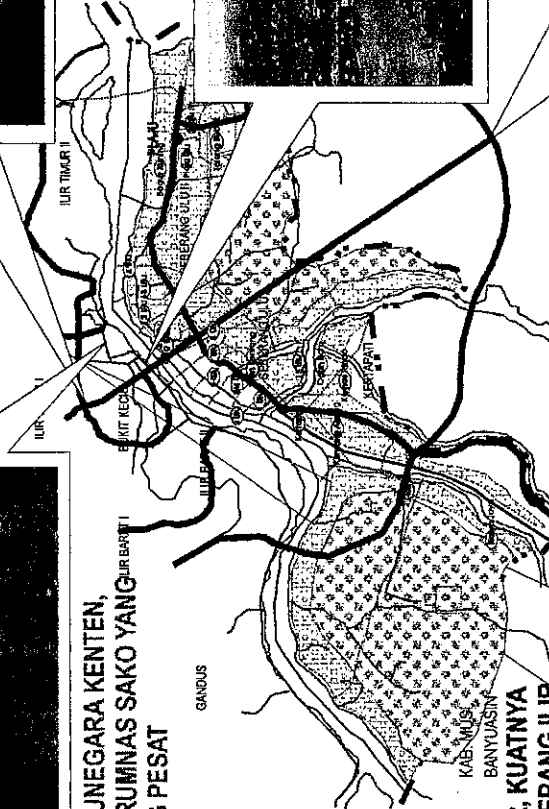


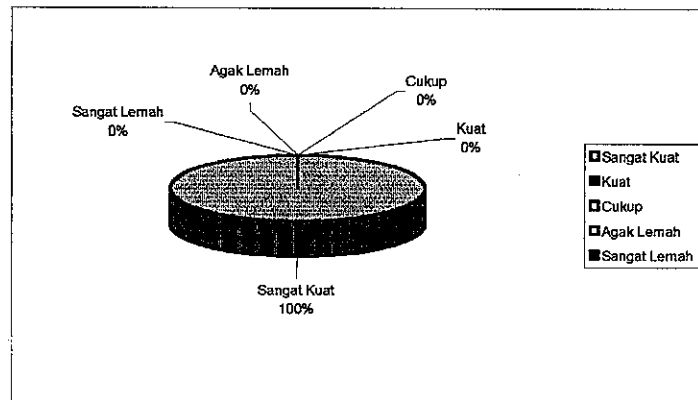
PASAR 16 ILIR, KUATNYA
MAGNET SEBERANG ILIR



KAB. OGAN KOMERING ILIR

KAB. OGAN KOMERING ILIR





GAMBAR 4.22
KATEGORI MAGNET PERTUMBUHAN KAWASAN MAJU

Sumber: Hasil analisis persepsi masyarakat pada lampiran B1, 2003

4.2 Analisis Faktor Pendorong/Penghambat Perkembangan Kawasan

Pada bagian ini diuraikan hasil penilaian persepsi responden ahli terhadap arahan pengembangan Kawasan Seberang Ulu. Pemilihan arahan yang terbaik didasarkan pada nilai perbandingan terbesar antara bobot faktor pendorong dan bobot faktor penghambat. Bobot faktor pendorong dan bobot faktor penghambat diperoleh dari persepsi responden ahli terhadap setiap alternatif arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu dengan menggunakan metode AHP (*Analytical Hierarchy Process*).

Penentuan pilihan terbaik arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu, didasarkan pada asas memaksimalkan keuntungan dan meminimalkan kerugian atau suatu nilai perbandingan terbesar antara bobot faktor pendorong dan bobot faktor penghambat (Saaty, 1993:222). Berdasarkan hasil penilaian prioritas global per matriks dari setiap alternatif, dapat diketahui bobot faktor pendorong dan bobot faktor penghambat serta perbandingan antara bobot faktor pendorong dan bobot faktor penghambat dari ketiga alternatif arahan pilihan pengembangan kawasan Seberang Ulu (hasil perhitungan di lampiran B2).

a. Pertimbangan Faktor Pendorong Terhadap Setiap Alternatif

Pilihan arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu pada hirarki faktor pendorong adalah: Alternatif I (C1) penataan fisik kawasan; Alternatif II (C2) pengembangan ekonomi kawasan untuk kawasan lama dan kawasan yang direklamasi; Alternatif III (C3) pendekatan kultural kawasan; dan Alternatif IV (C4) pendekatan pengaruh eksternal kawasan. Hasil penilaian rata-rata responden menunjukkan bahwa dengan pertimbangan faktor pendorong, Alternatif I memberikan bobot terbesar yaitu dengan nilai sebesar 0,3161. Hal ini berarti dengan pertimbangan potensi yang dimiliki oleh kawasan Seberang Ulu, responden menginginkan pengembangan kawasan Seberang Ulu dilakukan dengan penataan fisik kawasan baik terhadap kawasan lama maupun kawasan yang telah direklamasi. Hasil penilaian bobot pendorong dari keempat arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu disajikan pada tabel IV.3.

TABEL IV.3
FAKTOR PENDORONG SETIAP PILIHAN ARAHAN
PENGEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU

Kode	Alternatif	Penilaian Rata-rata Responden
C1	Alternatif I	0,3161
C2	Alternatif II	0,0913
C3	Alternatif III	0,1923
C4	Alternatif IV	0,2140

Sumber: Hasil Analisis pada Lampiran B2.

b. Pertimbangan Faktor Penghambat Terhadap Setiap Alternatif

Pilihan arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu pada hirarki faktor penghambat adalah: Alternatif I (F1) penataan fisik kawasan; Alternatif II (F2) pengembangan ekonomi kawasan untuk kawasan lama dan kawasan yang direklamasi; Alternatif III (F3) pendekatan kultural kawasan; dan Alternatif IV (F4) pendekatan pengaruh eksternal kawasan. Hasil penilaian rata-rata responden menunjukkan bahwa dengan pertimbangan faktor penghambat, Alternatif I memberikan bobot terbesar yaitu

dengan nilai sebesar 0,4302. Hal ini berarti dengan pertimbangan hambatan/kendala yang dimiliki oleh kawasan Seberang Ulu, responden menginginkan pengembangan kawasan Seberang Ulu dilakukan dengan penataan fisik kawasan baik terhadap kawasan lama maupun kawasan yang telah direklamasi. Hasil penilaian bobot penghambat dari keempat arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu disajikan pada tabel IV.4.

TABEL IV.4
FAKTOR PENGHAMBAT SETIAP PILIHAN ARAHAN
PENGEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU

Kode	Alternatif	Penilaian Rata-rata Responden
F1	Alternatif I	0,4302
F2	Alternatif II	0,0981
F3	Alternatif III	0,2196
F4	Alternatif IV	0,2521

Sumber: Hasil Analisis pada Lampiran B2.

c. Perbandingan Faktor Penghambat dan Faktor Pendorong dari Setiap Alternatif

Berdasarkan hasil rata-rata pertimbangan faktor pendorong dan faktor penghambat diketahui bahwa nilai faktor penghambat lebih besar dibandingkan pendorong. Hal ini berarti bahwa hambatan/kendala di kawasan ini demikian besarnya sehingga membutuhkan penanganan dengan segera. Berdasarkan hal tersebut untuk memilih alternatif arahan pengembangan berdasarkan kedua pertimbangan tersebut dilakukan dengan cara melakukan perbandingan faktor penghambat terhadap faktor pendorong (penghambat/pendorong). Perbandingan bobot pendorong dan penghambat dari setiap alternatif pilihan arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu, menurut penilaian rata-rata responden menunjukkan bahwa nilai perbandingan terbesar adalah alternatif I dengan bobot nilai sebesar 1,3607. Dengan demikian alternatif pilihan I merupakan prioritas awal yang harus dipakai sebagai arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu. Secara lebih jelas perbandingan faktor penghambat dan faktor pendorong keempat bentuk alternatif pilihan arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu dapat dilihat pada Tabel IV.6.

TABEL IV.5
PERBANDINGAN PENGHAMBAT DAN PENDORONG SETIAP ALTERNATIF
PILIHAN ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU

Alternatif	Penghambat	Pendorong	Perbandingan Penghambat dan Pendorong	Pilihan
Alternatif I	0,4302	0,3161	1,3607	1
Alternatif II	0,0981	0,0913	1,0745	4
Alternatif III	0,2196	0,1923	1,1417	3
Alternatif IV	0,2521	0,2140	1,1781	2

Sumber: Hasil Analisis pada Lampiran B2.

Dari data pada Tabel IV.7 di atas dapat dilihat bahwa pilihan yang terbaik/prioritas untuk dilakukan dalam pengembangan kawasan Seberang Ulu yang berdasarkan penilaian responden (perbandingan faktor penghambat dan faktor pendorong) adalah dengan penataan fisik kawasan. Penataan fisik kawasan dilakukan untuk memperbaiki lingkungan di kawasan yang didominasi rawa pasang surut dan permukiman yang cenderung kumuh/padat tersebut. Jika kawasan Seberang Ulu dikembangkan dengan alternatif IV yaitu pendekatan pengaruh eksternal, yaitu dengan menciptakan daerah tujuan di *hinterland* selatan, penambahan jembatan di Sungai Musi, dan akses ke OKI melalui poros ampera berarti akan dibutuhkan investasi yang semakin besar untuk membangun infrastruktur pendukungnya. Hal ini juga memerlukan perubahan terhadap karakter alam secara besar dan cenderung mengeksploitasinya. Akses ke OKI merupakan daerah rawa pasang surut yang dalam karena berdekatan dengan Sungai Ogan dan Komering. Demikian juga dengan penciptaan daerah tujuan di sana. Hal ini juga belum tentu sesuai dengan *demand* yang ada. Bila diarahkan dengan pengembangan daerah tujuan di Inderalaya maka jalurnya lebih cenderung ke lingkaran barat di Seberang Ilir yang digunakan untuk skala regional. Jika kawasan Seberang Ulu dikembangkan dengan alternatif III yaitu pendekatan sosial kultural, dengan penciptaan sistem keamanan lingkungan, pendidikan-penelitian, rehabilitasi sosial, dan partisipasi masyarakat, berarti kondisinya akan tetap stagnan. Hal ini

karena kondisi masyarakat Seberang Ulu yang banyak yang termasuk kategori miskin dan berpendidikan rendah, sehingga sulit berubah bila tidak mengikutsertakan seluruh masyarakat Kota Palembang. Jika kawasan Seberang Ulu dikembangkan dengan alternatif II yaitu pengembangan ekonomi kawasan, dengan penciptaan pusat-pusat perdagangan, pengembangan kerajinan tradisional, permukiman baru, kawasan industri, pasar tepi sungai, perikanan rawa, dan pelabuhan sungai maka hal ini berarti tidak ada perubahan karena aspek ekonomi yang ada sekarang ini di kawasan Seberang Ulu tidak mampu berperan banyak dalam mengembangkan kawasan dan cenderung terbatas pada daerah tertentu secara tradisional.

Pilihan alternatif I dari responden terhadap arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu ini, yaitu menjadikan kawasan ini sebagai daerah tangkapan air, penambahan Aksesibilitas Kawasan, pembatasan permukiman kumuh yang ada, rekreasi/wisata alam dan kegiatan komersial sebagai pendukungnya, hal ini berarti responden menilai bahwa potensi alam kawasan Seberang Ulu dapat menjadi kekuatan dalam memajukan kawasan ini. Selain itu juga tidak dibutuhkan investasi yang terlalu besar dan perubahannya berlangsung secara alamiah/tidak mengeksploitasi alam. Pembatasan permukiman kumuh dengan melarang tumbuhnya bangunan baru dan membuat tanaman budi daya di tepi sungai hingga berkembang menutupi kawasan kumuh tersebut akan menjadi *buffer zone* dan perlindungan tanah tepi sungai dari erosi. Potensi lokal yang ada dapat dipertahankan tanpa merubah secara ekstrim untuk memperbaiki kelemahan dalam aspek ekonomi dan sosialnya. Kegiatan wisata alam juga dapat meningkatkan ekonomi lokal melalui penerimaan pariwisata. Pilihan ini sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan yaitu pembangunan untuk memenuhi kebutuhan hidup saat ini tanpa merusak atau menurunkan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya (WCED, 1988).

4.3 Analisis Triangulasi Pengembangan Kawasan Seberang Ulu

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi data. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu (Moleong, 1994:178). Secara teknis operasional, triangulasi data dilakukan dengan mengadakan komparasi data dan sumbernya untuk mensistematisasikan baik perbedaan maupun persamaan pandangan atau pendapat berdasarkan kualifikasi, situasi sumber saat penyampaian data dan kesesuaian dengan dokumen (Patton, 1987:331).

Penggunaan metodologi ini adalah di dalam kerangka penelitian untuk mencari perspektif emik masyarakat dalam menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ulu dan sekaligus arahan pengembangannya. Dalam konteks ini peneliti tidak terlibat sebagai partisipan penuh/fasilitator. Peneliti hanya melihat fenomena tersebut dan menganalisis hingga mendapatkan gambaran tentang kondisi perkembangan kawasan. Dalam konteks itu pula pemilihan teknik yang dipergunakan dalam triangulasi disesuaikan dengan kebutuhan informasi dari fokus penelitian, demikian pula dalam penentuan data emik yang dipilih oleh peneliti, disesuaikan dengan fokus penelitian tersebut. Dalam proses ini peneliti juga tidak mengabaikan terhadap data sekunder yang tersedia karena merupakan bahan awal pertanyaan wawancara dengan *key informan*.

Kunci penggalian informasi dengan menggunakan triangulasi, yaitu setiap kali hasil penggalian informasi akan menjadi dasar bagi penggalian informasi berikutnya. Dengan demikian dapat ditetapkan informasi yang perlu dikembangkan lebih lanjut dalam penggalian berikutnya. Prinsip dari informasi data mempunyai dua kategori utama, yaitu

informasi menurut kedalamannya dan informasi menurut luas cakupannya. Menurut kedalaman ini terdiri dari informasi umum, khusus, dan spesifik.

Informasi umum adalah informasi untuk menggambarkan keadaan (deskripsi), informasi khusus bersifat analisis (ada penjelasan), informasi spesifik adalah informasi yang semakin dalam dan spesifik yang terjadi dalam proses yang terus menerus dalam penggalian informasi, sehingga memunculkan alternatif rencana kegiatan atau rekomendasi program. Informasi cakupan maksudnya adalah bahwa dalam penelitian dibatasi topik tertentu misalnya faktor fisik, ekonomi, sosial, eksternal kawasan. Penggunaan teknik triangulasi dilakukan untuk mendapatkan informasi tertentu, kegiatan penggalian informasi dengan triangulasi merupakan 'piramida terbalik', mulai dari penggalian informasi yang luas dan umum, sampai pada penggalian informasi yang lebih mendalam dan fokus.

Hasil-hasil yang akan disampaikan adalah dari catatan lapangan baik wawancara, deskripsi fisik lapangan, catatan mengenai penyelenggaraan termasuk di dalamnya prosedur dan catatan mengenai keabsahan data tanpa mengurangi arti dari apa yang telah didapatkan peneliti, maka akan disampaikan dalam proses analisis, tetapi bukan merupakan data mentah percakapan yang ada, tetapi data yang telah direduksi sesuai dengan pengertian-pengertian yang didapatkan. Deskripsi tersebut kemudian diambil intisari observasi (*statement observation*) yang sesuai dengan fokus penelitian, untuk kemudian diberi kode untuk merumuskan temuan studi. Berdasarkan rumusan terakhir dari proses analisis yang dilakukan peneliti secara berulang-ulang dan dengan triangulasi data (data sekunder, data persepsi masyarakat, dan data wawancara) maka didapatkan hasil-hasil yang disampaikan dalam bagan deskripsi reduksi (lampiran B3), untuk selanjutnya dianalisis untuk mendapatkan "benang merah"/sintesis arahan pengembangan kawasan Seberang Ulu.

4.3.1 Analisis Pengembangan Fisik Kawasan Seberang Ulu

Intisari Observasi 1:

“Secara historis, kawasan Seberang Ulu difungsikan sebagai daerah tangkapan air, menjadi daerah yang tidak dibangun. Pertumbuhan penduduk yang tinggi di area yang terbatas ini membuatnya tumbuh tanpa kendali/kumuh, menjadi padat, dan tanpa jaringan infrastruktur yang memadai”.

Ma Huan ketika menyertai pelayaran admiral Zhenghe dalam tiga ekspedisi ke Asia Tenggara dan Samudera India pada awal abad ke limabelas juga mencatat bahwa pada masa pemerintahan kaisar Ming T'ai-tsu (antara tahun 1368-1398) ada banyak orang Cina dari Kanton, Chang-chou, dan Ch'uan-chou yang pindah dari Cina dan menetap di Palembang. Pada akhir abad ke empat belas beberapa ribu penduduk Cina di Palembang memilih Liang Tao-ming sebagai pemimpin mereka, tak lama setelah serangan Majapahit ke Palembang yang meruntuhkan kekuasaan Melayu di sana. Serangan Majapahit itu telah menimbulkan kekosongan politik di Palembang, sehingga penduduk Cina berinisiatif untuk membentuk pemerintahan lokal di sana, tak lama setelah wafatnya Hayamwuruk pada tahun 1389. Itu adalah masa 40 tahun kejayaan pemerintahan orang Cina di Palembang. Pusat permukiman atau pusat kota dagang Cina itu diduga kuat terletak di Air Bersih. Arti nama ini (yaitu sungai air bersih) disebut-sebut dalam beberapa naskah laporan perjalanan Cina yang mengatakan, bahwa untuk mencapai selat Bangka orang harus berlayar menyusuri sungai air bersih dari Kang lama. “Kang” sendiri, menurut interpretasi beberapa ahli, bisa berarti pelabuhan, sungai, bandar, atau teluk (Widodo, 2001).

Pemerintahan Liang Tao-ming di Palembang itu didukung dan diakui oleh kaisar Ming (Yung Lo, yang memerintah antara tahun 1403-1424), dan oleh karenanya Palembang secara resmi dilindungi oleh armada Ming dibawah admiral Zhenghe. Pada tahun 1407 Palembang meminta bantuan admiral Zhenghe untuk memberantas gerombolan bajak laut Kanton dibawah pimpinan Ch'en Tsu-i. Pada bulan Juli 1432 tercatat kunjungan

armada Ming ke Kang lama. Antara tahun 1428-1439, paling tidak ada tercatat 3 ekspedisi besar dari kerajaan Ryukyu ke Palembang. Hal ini menunjukkan betapa strategis dan pentingnya posisi kota Palembang pada peta politik dan niaga Asia.

Pada abad ke 15-16, setelah kejayaan maritim dinasti Ming memudar, nasib baik Palembang berlanjut dengan cara mengaitkan dirinya dengan perkembangan kerajaan Islam Demak. Ki Gending Sura dari Surabaya datang ke Palembang, dan mendirikan permukiman di sebelah Timur kota Palembang modern, yang disebut Geding Suro, tidak jauh dari Air Bersih. Pemerintahan Muslim di Palembang dibentuk, menggantikan pemerintahan Cina yang sudah pudar di abad ke 16 itu. Dibawah pemerintahan Muslim tersebut, penduduk Cina tetap mengembangkan aspirasi dagang mereka di permukiman lain di tepian selatan sungai Musi. Permukiman Cina itu ada di seberang permukiman Muslim yang terletak di tepian utara sungai Musi. Pola dua inti permukiman, yang kemudian akan berkembang menjadi nukleus kota Palembang modern ini, merupakan pola dasar yang umum terdapat di kawasan pesisir Asia Tenggara. Kota-kota dagang yang makmur itu masyarakatnya selalu bersifat multi-rasial, terbuka, egalitarian, kosmopolitan. Perbedaan suku-bangsa tidaklah menjadi persoalan yang menimbulkan konflik, justru kebhinekaan itu menghasilkan sinergi yang luar biasa, yang hasilnya adalah kemakmuran ekonomi dan kesejahteraan seluruh masyarakat.

Kedatangan kaum pedagang Eropa ke Asia sejak pertengahan abad ke 15, setelah berakhirnya masa kejayaan maritim dinasti Ming sehabis Zhenghe wafat, kemudian akan mengubah jalannya sejarah dan dinamika kota-kota Asia, termasuk Palembang. Belanda mula-mula mendirikan pos dagang, dan kemudian memperkokoh hegemoni mereka dengan mengalahkan dan menaruh Sultan dibawah pengaruh mereka. Kota kolonial dibentuk di atas struktur kota lama. Kota yang tadinya merupakan kesatuan harmonis dalam

keragaman, lambat laun berubah menjadi kota yang terpilah-pilah berdasarkan etnisitas: zona Eropa, zona Cina, dan zona pribumi. Walaupun Belanda berhasil membangun kota yang indah berdasarkan konsep "*Garden City*" di kawasan bagian utara sungai Musi, mendirikan bangunan-bangunan modernis berlanggam *Art Deco*, *Tropis-Indisch*, dan *Kubisme*, membangun pasar, gereja, dan masjid agung, namun bagian terbesar kota yang dihuni kelompok Timur Asing dan pribumi dibiarkan memadat dan tumbuh tanpa kendali, tanpa diberi jaringan infrastruktur kota yang memadai.

Warisan kolonialisme ini terus membekas bahkan hingga setelah kemerdekaan Indonesia, dalam bentuk kontras dan konflik antara bagian yang "formal" dan "informal", antara kawasan mewah dan kumuh, antara yang kaya dan yang miskin. Jembatan Ampera yang menyatukan sisi utara dan selatan dari dua permukiman yang terpisah selama berabad-abad itu justru semakin memperburuk situasi kota lama di tepian selatan Musi. Bagian utara semakin berkembang pesat, bagian selatan semakin tertinggal dan terhisap ke utara. Orde Lama berganti ke Orde Baru, selanjutnya menjadi "Orde Reformasi", namun nampaknya fragmentasi fisik maupun sosial kota semakin menjadi-jadi. Kemiskinan, kemerosotan mutu lingkungan hidup, kekacauan pembangunan fisik, ketidak pastian hukum, masalah ekonomi, dan segala bentuk penyakit sosial belum juga bisa diatasi.

Komponen perkotaan yang sangat berperan dalam penciptaan *locus solus* atau keunikan tempat adalah lingkungan perumahan (yang sudah menapaki proses pembentukan yang panjang), monumen/bangunan kuno (yang bersejarah, langka, dan memiliki nilai estetik arsitektonis). Di Singapura, degradasi citra kota tunggalnya yang terdapat *Chinatown*, *Little India*, dan Kampung Melayu tersebut semula dinilai kumuh, ketinggalan zaman dan nyaris dihancurleburkan untuk diganti dengan bangunan permukiman pencakar langit. Dalam *Workshop on Heritage and Change in Southeast Asian Cities*

direkomendasikan mengenai konservasi *Little India*. Menurut ukuran Singapura kawasan, kawasan ini termasuk kumuh, tetapi terbukti kekumuhannya mengandung pesona tersendiri. Dalam lingkungan tersebut terjadi percampuran dan pembauran yang kompleks antar kegiatan (pertokoan, perumahan, industri), antar etnis (Cina, India, Melayu) dan antar strata ekonomis (kaya, menengah, miskin). Walaupun penampilannya kalah bergengsi dibanding kawasan lain yang serba canggih, namun permukiman *Little India* menyimpan kharisma dan daya tarik yang mampu menyedot wisatawan dari dalam maupun luar Singapura. Jadi kawasan yang kumuh, seperti kampung-kampung kota di Indonesia, tanpa diduga ternyata memiliki pesona yang memperkaya wajah dan nuansa kota (Budihardjo, 1993:71). Demikian juga di Seberang Ulu, adanya Kampung Pecinan/Kapitan di 7 Ulu, Kampung Arab di 10 Ulu, Rumah Limas Panggung, bangunan ibadah kuno, dan lain-lain dapat menjadi daya tarik wisata di kawasan ini.

Untuk pengembangan kawasan kota lama dilakukan dengan revitalisasi kota lama (*inner city*) kawasan Seberang Ulu terutama di permukiman tepian Sungai Musi yaitu Kampung Kapitan 7 Ulu dan Kampung Arab 10 Ulu. Konsep revitalisasi ini diwujudkan dengan peningkatan sarana prasarana permukiman yang memadai, perlindungan bangunan kuno, dan penggunaan bangunan kuno untuk fungsi baru. Perwujudan tersebut berguna untuk perawatan/pemeliharaan bangunan dan keuntungan *user*.


Beberapa usulan pengembangan yang pragmatis untuk revitalisasi kota lama Seberang Ulu ini antara lain (Budihardjo, 1993:124):

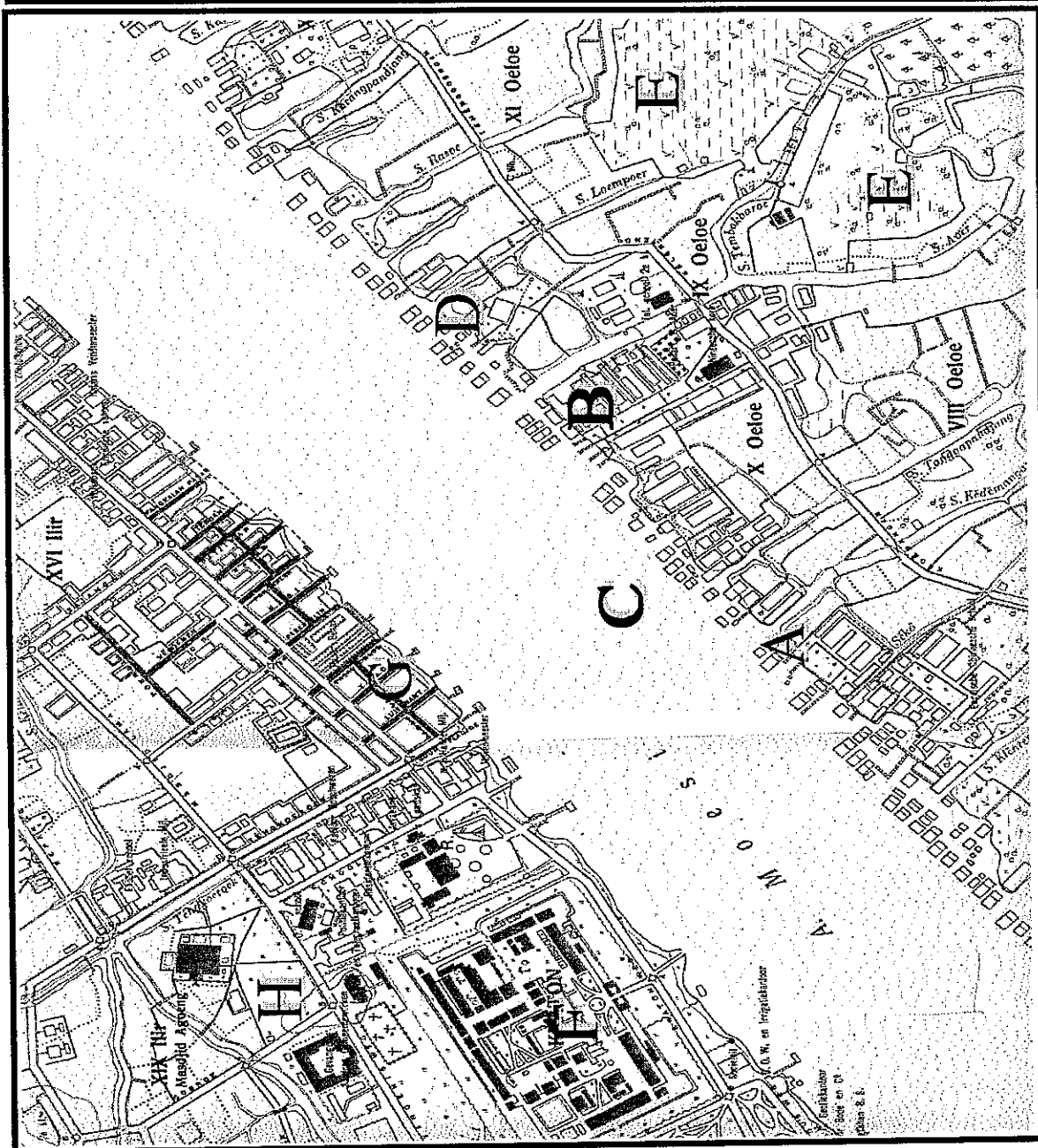
1. Pengaturan kembali arus sirkulasi lalu lintas (aksesibilitas kawasan) agar bangunan dan lingkungan kuno yang masih bertahan itu tidak terganggu oleh debu, getaran, dan bau.
2. Perencanaan dan perancangan lengkap perkotaan yang mengacu pada kekhasan nuansa yang bernafas kuno.


3. Pemberian fungsi baru pada bangunan lama (*adaptive use*). Bangunan kuno bersejarah dipertahankan bentuk, gaya, dan ragamnya secara fisik, tetapi ruang di dalamnya diolah untuk mewadahi tuntutan kebutuhan ruang yang berbeda dari kegunaan aslinya.
4. Penanaman pohon, semak, penutup tanah, rerumputan, pot bunga, pot gantung, tanaman menjalar, dll yang dapat menyejukkan suasana kawasan.
5. Penyusunan rencana kegiatan bazar, pameran atau pementasan seni budaya di ruang terbuka atau taman.
6. Perubahan jalan aspal menjadi jalan yang bertekstur untuk fungsi pedestrianisasi dan keindahan lingkungan.

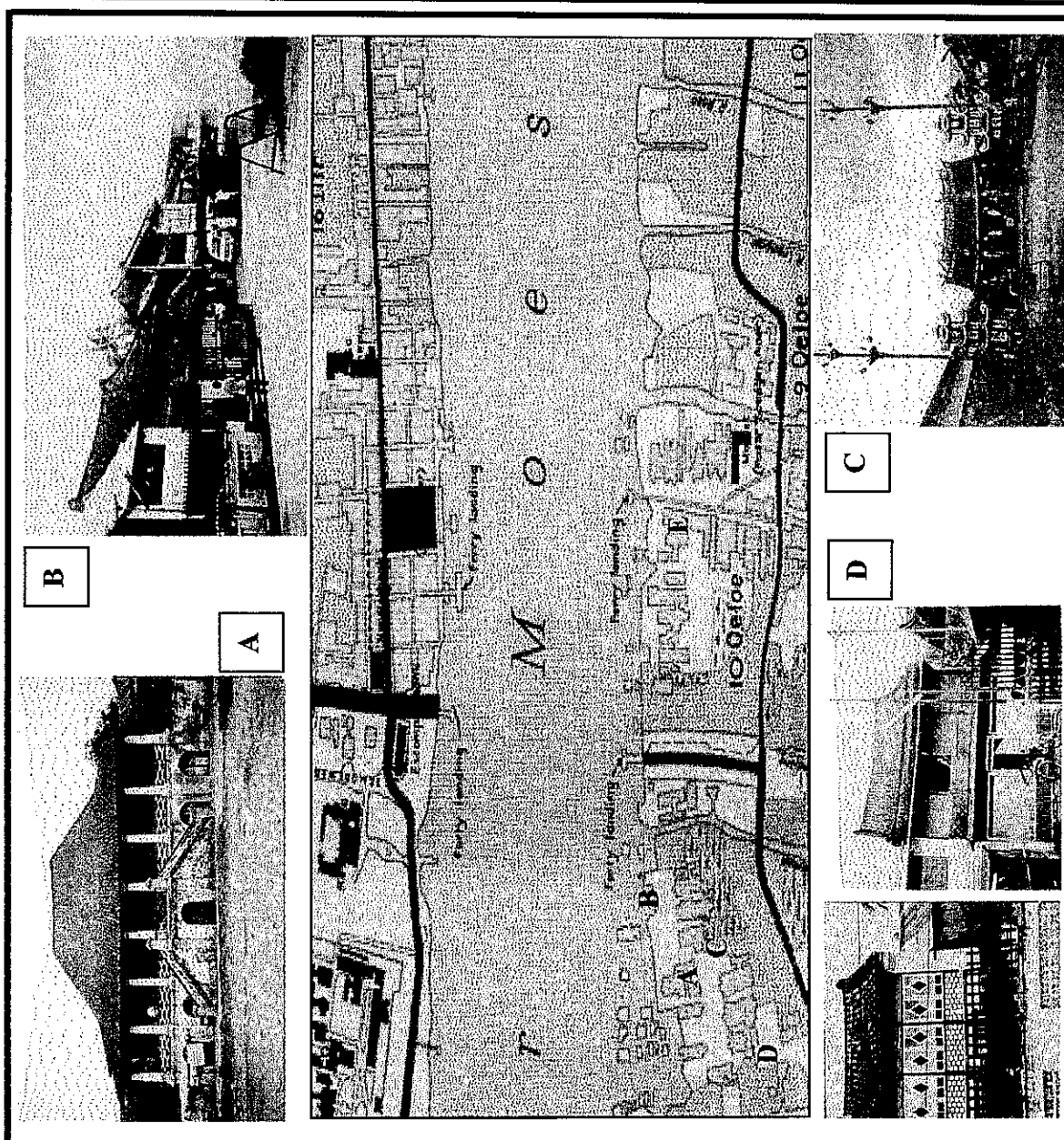
Pandangan kontemporer mengatakan bahwa motivasi pelestarian dalam pandangan ekonomi adalah mengolah kawasan lama menjadi sumber-sumber komersial. Potensi kawasan lama tidak hanya mendasarkan pada romantisme masa lalu semata tetapi tetap memperhatikan kondisi masa kini dengan segala kemungkinan pengembangannya. Masyarakat sebagai subyek dapat membentuk atraksi komersial dan aktivitas wisata yang menjadi bagian integral dari aktivitas perkotaan. Hal ini dapat menarik wisatawan untuk menikmati, menyaksikan, dan mengalami secara langsung peristiwa/atraksi budaya setempat yang berupa keberagaman kehidupan dengan *total experience*. Kampung *water front*, pasar *water front*, grosir tradisional, dan lain-lain dapat menjadi bagian *living culture* kawasan Seberang Ulu ini dalam mendukung magnet kawasan.

Mengembalikan pengembangan kekuatan *local resources* dengan menciptakan vitalitas kepada *old settlement* (baik berupa *cosmic model* di bekas pusat kota lama tradisional yang masih hidup sebagai *the life monument historic* maupun *the dead monument of urban art*) sebagai citra jati diri warisan sejarah menuju masa depan. Sinergi model tersebut dalam upaya menuju *humanistic urbanism*. Proses sejarah telah menyeleksi

 <p>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p>	<p>TESIS</p> <p>KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN</p>	<p>GAMBAR</p> <p>INNER CITY OF SEBERANG ULU</p>	<p>Legenda :</p> <p>SEBERANG ULU</p> <p>A. Kampung Kapitan/Pecinan 7 Ulu. B. Kampung Arab 10 Ulu. C. Rumah Rakit D. Rumah Limas Panggung Daerah Pasang Surut E. Rawa Pasang Surut</p> <p>SEBERANG ILIR</p> <p>F. Benteng Kuto Besak G. Pasar 16 Ilir H. Masjid Agung</p>	<p>SKALA</p> <p>NOMOR GAMBAR 4.24</p> <p>NOMOR HALAMAN</p>	<p>Sumber : RTBL Palembang, 1998</p>
---	--	---	--	--	---



 <p>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p>	
<p>TESIS</p> <p>KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN</p>	
<p>GAMBAR</p> <p>HISTORIC ARTEFACT AS LOCAL RESOURCES SEBERANG ULU</p>	
<p>Legenda:</p> <p>A. RUMAH KAPITAN 7 ULU (KAMPUNG KAPITAN/PECINAN) B. RUKO PECINAN 7 ULU C. KLENTENG 7 ULU D. RUMAH DERET 10 ULU E. KAMPUNG ARAB 10 ULU</p>	
SKALA	
NOMOR GAMBAR	4.25
NOMOR HALAMAN	
<p>Sumber : RTBL Palembang, 1998</p>	



elemen-elemen kota tersebut hingga tetap bertahan dan dihargai masyarakat menjadi elemen sejarah kota (Soetomo, 2002).

Intisari Observasi 2:

"Kawasan SU merupakan kawasan yang didominasi lingkungan air (rawa & 3 sungai besar) yang membuat lahan yang dapat terbangun menjadi terbatas, kondisi ini berbeda dengan kawasan Seberang Ilir yang lebih luas, kering bergelombang".

Kawasan Seberang Ulu merupakan kawasan yang khas lain dengan di Seberang Ilir dan memang cara pandangnya tidak harus disamakan dengan Seberang Ilir. Untuk penanganannya sebaiknya dibuat berbeda dengan Seberang Ilir. Kawasan SU merupakan kawasan yang didominasi lingkungan air (rawa & 3 sungai besar) dan topografinya rendah yang membuat lahan yang dapat terbangun menjadi terbatas, kondisi ini berbeda dengan kawasan Seberang Ilir yang lebih luas, kering bergelombang. Untuk itu pengembangannya sebaiknya terbatas dan dibuat berbeda dengan Seberang Ilir. Untuk itu diperlukan penataan fisik kawasan yang memperhatikan karakteristik alam dan manusia penghuninya. Penataan fisik kawasan ini sebelumnya harus dituangkan ke dalam rencana tata ruang (*planning*) sebelum dilaksanakan. Kawasan yang mempunyai topografi sangat rendah dapat dimanfaatkan untuk daerah belakang dan daerah tangkapan. Di sana kawasannya memang lebih rendah topografinya terletak antara 4-5 m di bawah permukaan air laut, terutama di Jakabaring. Hal ini dapat diketahui dari banjir yang ada setinggi 3,5-4 meter. Sekarang dengan adanya timbunan reklamasi relatif datar tapi hal ini masih kurang tinggi, sehingga belum dapat dipakai untuk perkembangan ke depan karena masih terdapat genangan air.

Keberadaan lingkungan air (rawa & sungai) merupakan aset yang harus dilindungi dan dikelola dengan baik, cara-cara yang menimbulkan pengrusakan karakter alam/manusia sebaiknya dihindari. Di sinilah peran pemerintah untuk mengatur tanah berawa. Selama ini aturannya 50% untuk rawa dan 50% ditimbun/dipakai. Tapi kemudian oleh pemiliknya yang 50% rawa itu dijual, lalu oleh pemilik yang baru juga diatur 50%-

50%. sehingga lama-lama rawanya habis ditimbun yang berganti-ganti tersebut. Sebaiknya diatur secara bersama di mana yang bisa ditimbun semua dengan konsolidasi lahan, yang dimiliki bersama untuk fungsi-fungsi transportasi, cadangan air, dll. Hal ini juga dapat mencegah hal-hal yang menyebabkan terjadinya ekonomi biaya tinggi di Seberang Ulu.

Intisari Observasi 3:

"Rawa pasang surut Sungai Musi, Ogan, Komering, yang mendominasi kawasan SU merupakan asset/potensi yang seharusnya diangkat menjadi kekuatan SU, bukannya dihilangkan. Daerah yang kering dan tinggi dapat dimanfaatkan untuk dikembangkan dengan fungsi yg mendukung keberadaan lingkungan air."

Secara implementatif, upaya pengembangan kawasan Seberang Ulu tidak hanya melihat dari fisik semata tetapi juga memandang eksistensi kehidupan sosial ekonomi yang berkembang dalam masyarakat itu sendiri. Dari hal-hal tersebut di atas terdapat 3 tipologi kawasan Seberang Ulu dengan tingkat perkembangan kawasannya. Karakteristik dari masing-masing tipologi tersebut dan konsep pengendaliannya adalah:

1. Kawasan *Water Front*

Ciri utama sepanjang kiri-kanan sempadan sungai dipenuhi permukiman rumah panggung yang kumuh terdiri dari Permukiman Pasang Surut, Permukiman Sungai (Rumah Rakit), Permukiman Rumah Panggung, Permukiman Kumuh (Slump Area), banyak terjadi konversi aktivitas nelayan menjadi budidaya non nelayan (permukiman, perdagangan, dan industri), fungsi lindung pada kawasan sempadan sungai cenderung mengalami degradasi, erosi, pendangkalan, dll akibat tiadanya tanaman pelindungnya, faktor pendorong pengembangan kawasan berupa daya tarik *old settlement* yang letaknya terkonsentrasi pada kawasan sempadan sungai, jaringan transportasi sungai memadai sedangkan jaringan transportasi darat kurang memadai, dan kepadatan penduduk tinggi (dinamis).

Konsep pengendaliannya yaitu mencegah tekanan yang melebihi daya dukung kawasan sempadan sungai termasuk peninjauan kembali ruang yang dianggap memiliki

dampak negatif terhadap lingkungan, membatasi bangunan lama dengan tanaman budi daya di tepi sungai (mencegah bangunan baru), dan revitalisasi bangunan kuno (*adaptive use*).


2. Kawasan Rawa Pasang Surut (*Swamp*)

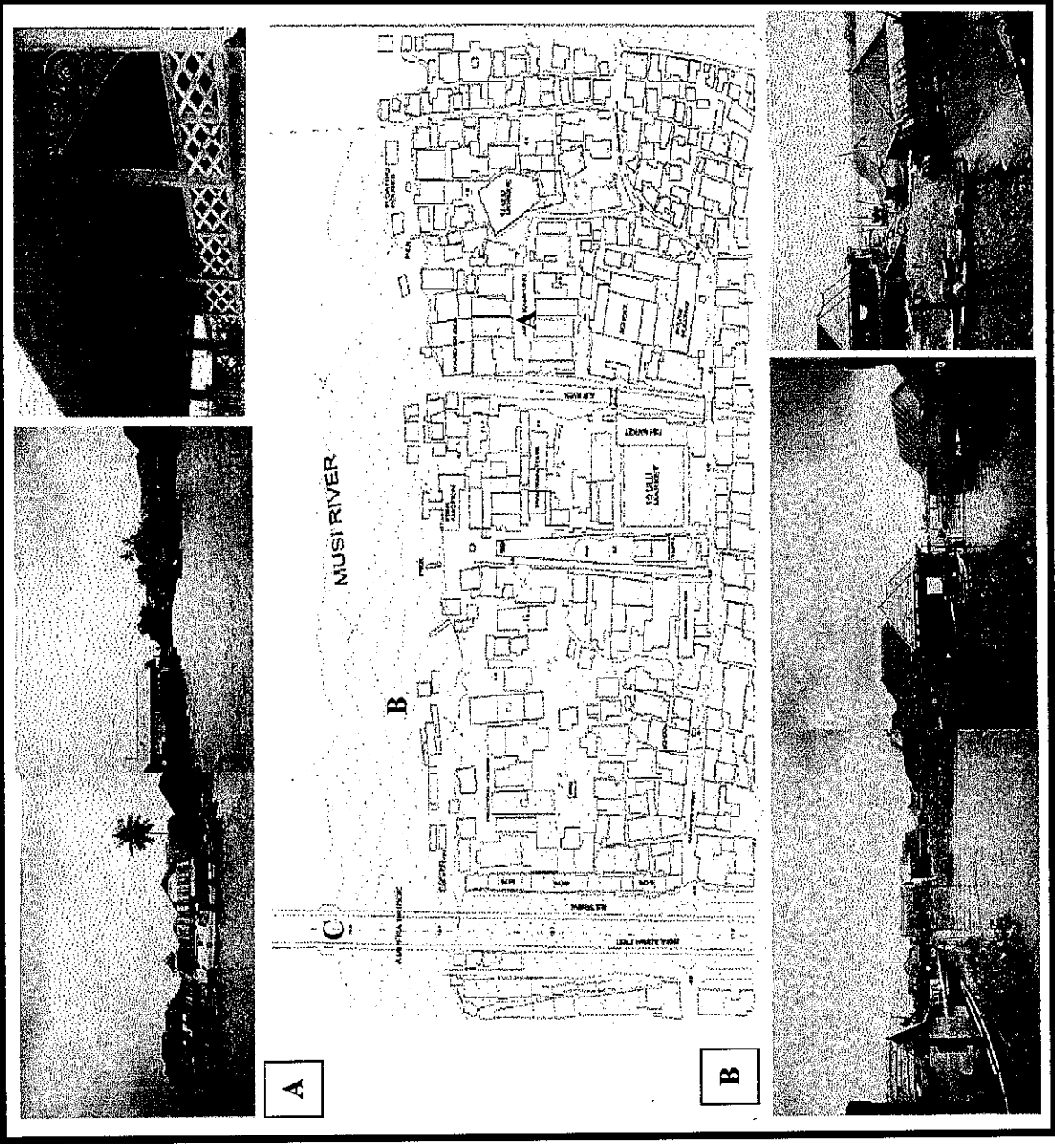
Ciri utamanya yaitu banyak terdapat rawa yang dalam dan semak belukar, aktivitas pertanian, tingkat aksesibilitas masih belum tersebar secara merata (jaringan transportasi masih sedikit), terdiri dari *water catchment area*, kepadatan penduduk rendah, dan tidak menjadi konsentrasi aktivitas. Konsep pengendaliannya yaitu pengembangan terbatas mengikuti area yang dapat dibangun tanpa banyak penimbunan sebagai *commercial area* yang mendukung aktivitas utama kawasan ini sebagai kawasan wisata air, sebagai *water catchment area* sehingga menjadi kawasan yang didominasi air. Hal ini akan semakin memperkuat kodrat Kota Palembang sebagai *Venice from The East*. Bangunan baru di kawasan ini dapat memakai konstruksi rumah panggung dengan pengaturan sistem drainase yang mengarah ke sungai.

3. Kawasan Daratan (antara *Water Front* dan *Swamp*).

Ciri utamanya yaitu struktur pemanfaatan ruang kawasan relatif lebih berkembang dan dinamika pengembangan kawasan tinggi, jaringan transportasi di daratan memadai, menjadi konsentrasi berbagai aktivitas sosial-ekonomi perkotaan, pertumbuhan penduduk tinggi (kepadatan tinggi). Sedangkan konsep pengendaliannya yaitu keberagaman aktivitas yang mendukung fungsi utama kawasan Seberang Ulu sebagai kawasan wisata air (*Venice from the East*), pengembangannya secara terbatas mengikuti karakter alam.

Aktivitas masyarakat yang membentuk budaya sungai (*riverine culture*) seperti permukiman pasang surut, pasar tradisional, grosir tradisional, pasar ikan, bengkel perahu, dan lain-lain yang berkaitan dengan lingkungan sungai merupakan atraksi alamiah yang dapat menarik wisatawan. Atraksi wisata sekaligus berfungsi komersial ini menjadi bagian

<div><div>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO</div></div>	
<div>TESIS</div> <div>KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN</div>	
<div>GAMBAR</div> <div>PERMUKIMAN PASANG SURUT SEBAGAI KARAKTERISTIK LOKAL</div>	
<div>LEGENDA:</div> <div>A. KAMPUNG ARAB 10 ULU B. RUMAH RAKIT C. JEMBATAN AMPERA</div>	
SKALA	
NOMOR GAMBAR	4.26
NOMOR HALAMAN	
Sumber : RTBL Palembang, 1998	



integral dengan aktivitas perkotaan yang tumbuh dari masyarakat sebagai subyek/pelaku, sehingga menghasilkan suatu pemberdayaan yang berdiri sendiri secara alamiah (natural).

Intisari Observasi 4:

"Potensi SU yang strategis, dekat kota dan dilintasi pertemuan jalintim-jalinbar Sumatera dapat dikembangkan dengan membuat akses ke hinterland bagian selatan untuk menunjang kegiatan regional/nasional".

Pembangunan jalur lingkar selatan dan jalan Poros Ampera di kawasan reklamasi Jakabaring oleh pemerintah kurang memadai hal ini karena infrastruktur yang dibangun oleh Pemerintah Propinsi tersebut lebih berorientasi ke skala regional/wilayah dan tanpa didukung daerah tujuan yang jelas, sehingga jalan tersebut kurang berfungsi. Tidak terdapatnya keterkaitan antara Aksesibilitas Kawasan Seberang Ulu dengan aksesibilitas regional terlihat dari terputusnya jalur yang menghubungkan kawasan ini dengan Kabupaten OKI. Di sisi barat pembangunan jalur lingkar barat dan Jembatan Musi II membuat aksesibilitas ke kawasan ini semakin berkurang. Rata-rata letak jaringan jalan tersebut terlalu ke tepi kawasan (jauh dari pusat kawasan Seberang Ulu). Kawasan Seberang Ulu seharusnya lebih dapat berkembang, mengingat jalur yang melintasi Seberang Ulu adalah jalur nasional, yaitu jalur lintas timur yang merupakan akses lintas Sumatera dan akses menuju ke Jawa. Sedangkan ke arah utara sebenarnya hanya distribusi kegiatan skala kota saja.

Kedekatan dengan pusat kota dan potensi internalnya tersebut dapat menjadi persenyawaan positif bagi perkembangan kawasan Seberang Ulu. Seperti yang diungkapkan Howard (*Garden Cities of Tommorrow*, 1987:48) bahwa kota dan desa seyogyanya dikawinkan, dan dari hasil perkawinan yang membahagiakan itu akan lahir harapan baru, kehidupan baru, dan peradaban baru. Di kota melambangkan penghasilan tinggi, fasilitas lengkap, teknologi, tapi lingkungan hidupnya penuh pencemaran. Sedangkan di desa, udaranya segar, pemandangan alamnya indah, tapi lapangan kerja dan

sarana hiburannya terbatas. Perpaduan keduanya akan menawarkan lingkungan yang nyaman, tidak tercemar, kemudahan pencapaian, dan ruang-ruang yang terbuka.

Intisari Observasi 5:

"Konstruksi rumah panggung dapat menjadi karakteristik lokal yang khas dan menarik wisatawan, selain itu juga ramah lingkungan dan tidak mengubah karakter alam secara ekstrim".

Dalam konteks pemanfaatan wilayah rawa untuk pemukiman, perkantoran dan industri, seharusnya Pemerintah Kota Palembang belajar ke masyarakat yang sejak awal (utamanya di wilayah rawa) memakai rumah dengan tiang tinggi (panggung). Hal ini karena masyarakat sangat menghargai alam dan memahami jika rawa itu ditimbun maka akan terjadi ketidakseimbangan ekosistem, dan banjir merupakan salah satu dampak yang akan ditimbulkan jika itu dilakukan tanpa sistem penggantinya yang memadai. Marginalisasi rumah panggung merupakan salah satu penyebab munculnya fenomena banjir di Kota Palembang. Seharusnya dalam izin prinsip yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Palembang kepada pengembang bahwa konstruksi yang dipakai adalah konstruksi rumah panggung bukan konstruksi biasa yang mengharuskan untuk melakukan penimbunan. Jika itu dilakukan maka akan terjadi keselarasan antara fungsi lingkungan hidup dan fungsi sosial.

4.3.2 Analisis Pengembangan Ekonomi Kawasan Seberang Ulu

Intisari Observasi 6:

"Kedekatan posisi SU dengan pusat kota Palembang belum mampu menyebarkan kemakmuran kawasan dan bahkan cenderung mengarah ke SI".

Di kawasan Seberang Ulu dipakai sebagai tempat sementara bukan hunian tetap, masyarakat bekerja di Seberang Ilir dan waktunya dihabiskan di Seberang Ilir. Hal ini diperparah dengan minimnya peluang kerja dan infrastruktur yang kurang memadai di sana. Jembatan Ampera yang diharapkan dapat mempercepat penyebaran kemakmuran ke

kawasan ini bahkan cenderung mengarahkan berbagai aktivitas dari Selatan ke Utara di Seberang Ilir. Hal ini karena kuatnya daya tarik yang dimiliki kawasan Seberang Ulu yang secara fisik dan ekonomi mantap.

Intisari Observasi 7:

"Kegiatan perekonomian kawasan SU tidak harus sama dengan kawasan SI yang telah menjadi CBD, dan lebih mengangkat potensi lokalnya".

Kegiatan perekonomian kawasan seberang Ulu yang selama ini kurang berkembang seharusnya dapat diorientasikan untuk mendukung kegiatan utama yang dapat dikembangkan di sana yaitu wisata alam. Di sana itu selain alamnya yang khas juga banyak sejarah Palembang yang bisa dikembangkan untuk pariwisata. Faktor masyarakatnya yang uluan juga menarik untuk diangkat guna menunjang perkembangannya.

Intisari Observasi 8:

"Lingkungan rawa membuat upaya pembangunan membutuhkan biaya investasi yang besar dan waktu yang lama (tidak ekonomis)".

Lingkungan rawa membuat upaya pembangunan membutuhkan biaya investasi yang besar dan waktu yang lama untuk menunggu tanah menjadi settle (tidak ekonomis). Mahalnya membangun infrastruktur, air sumur tidak ada, dibutuhkan menimbun rawa, dibutuhkan waktu untuk menunggu struktur tanah menjadi keras, perumahan atlet yang ada sekarang pun supaya laku harus memaksa pejabat bereselon untuk membelinya. Faktor lain yang kurang mendukung yaitu belum adanya angkutan umum hingga ke seluruh pelosok kawasan yang mudah, murah, jaringan jalannya memang terbatas dan tidak mendukung.

Dalam membangun bangunan juga strukturnya harus kuat sehingga mahal. Hal ini akan menjadi pengalaman yang buruk bagi developer karena nantinya akan terakumulasi dalam total biaya yang akan dianggarkan untuk membangun, sehingga akan membuat harga bangunan menjadi tinggi. Sehingga kemungkinan mewujudkan rumah murah di sini sulit untuk diwujudkan. Menurunkan harga bangunan akan berdampak pada pengurangan

kualitas komponen rumah tersebut, karena yang pasti developer tidak ingin rugi, sehingga dilakukan penekanan terhadap pengeluaran biaya pembangunan. Akibatnya sangat buruk sekali, kesan produk buruk, kesan terhadap pengembang juga buruk. Bila dibebankan ke harga bangunan maka harga bangunan itu akan tinggi. Hal ini mudah sekali diketahui hanya dengan kita membandingkan tipe dan kualitas yang sama namun tempat rumah tersebut berbeda. Bila dibandingkan antara Perumahan Kebun Bunga Sukarame dengan di Perumahan OPI Jakabaring Seberang Ulu maka selisihnya cukup besar. Hal ini bisa kita uraikan yaitu dibutuhkannya tanah puru, pasir, dan *geotextile* untuk menimbun, kemudian konstruksinya harus memakai konstruksi pondasi yang dalam (misal pondasi tapakan dan cerucup gelamnya), hal ini baru rumah belum halamannya dan jalan lingkungannya yang pasti akan dibebankan pada total harga tersebut.

4.3.3 Analisis Pengembangan Sosial Kawasan Seberang Ulu

Intisari Observasi 9:

"Pertumbuhan penduduk yang tinggi membuat kawasan tepi sungai ini tumbuh tanpa kendali (padat dan kumuh), miskin, kemerosotan mutu lingkungan hidup dan rawan kriminalitas".

Sejak dulu kelihatannya pemerintah selalu mengedepankan fisik itupun kurang berhasil. Yang diharapkan dengan pembangunan fisik ini akan dapat merubah keadaan, yang terjadi bukan mereka yang berubah tapi justru mereka yang merubah fisik yang telah dibangun itu. Sehingga terciptalah kekumuhan, ketidakteraturan, kerusakan infrastruktur, dll, sehingga tidak terjadi timbal balik. Seharusnya juga memperhatikan *pull factor* dari aspek sosialnya, di mana level Abraham Maslow yang menempatkan *security* di level atas. Memang di Seberang Ulu problemnya adalah biaya reklamasi dan keamanan. Jadi seharusnya yang harus dipertimbangkan adalah geografisnya dan sosialnya.

Dulunya kawasan tersebut aman, masyarakatnya berbudaya campuran dan membaaur dengan baik membentuk budaya uluan. Masalahnya sekarang adalah pertumbuhan penduduknya yang sekarang ini bertambah padat secara alamiah tanpa diantisipasi dengan tepat terhadap kepadatan tersebut. Sebenarnya di kawasan Seberang Ulu banyak sejarah Kota Palembang yang bisa dikembangkan untuk pariwisata. Faktor masyarakat yang udik/uluan juga menarik untuk diangkat. Masyarakatnya menjadi satu dengan kawasan Seberang Ilir karena adanya Jembatan Ampera, terbentuklah kampung perkotaan di Seberang Ulu yang tumbuh tanpa kendali dan kumuh, dengan budaya yang tidak uluan lagi.

Intisari Observasi 10:

“Kelekatan sosial, perasaan senasib dapat menjadi kekuatan/solidaritas untuk meningkatkan kesejahteraan bersama (Budaya uluan/kelekatan sosial, yang saling mengenal dengan tetangganya membentuk rasa senasib untuk berubah lebih baik)”.

Ketertinggalan Seberang Ulu dari Seberang Ilir dapat diantisipasi dengan mengangkat suasana tradisional yang ada di Seberang Ulu dengan suasana alamiahnya, aktivitas uluannya bisa dipertahankan dan dilestarikan dengan benar. Pengaruh negatif yang datang bisa kita antisipasi kalau secara kontekstual kita melihat masyarakat tradisionalnya dari cara mereka hidup secara harmonis berdampingan dengan alam. Perlu dikembangkan dengan meningkatkan daya tariknya terutama aspek sosialnya, kecenderungan secara psikologi orang akan cenderung ke komunitasnya, sedangkan kalau serba asing akan cenderung tidak memilih. Demikian juga dengan rumah tradisionalnya, dapat dilihat bagaimana mereka dapat akrab dengan alam tanpa mencemarinya. Walaupun mencemari itu hanya sedikit dan tidak berpengaruh banyak bagi lingkungan. Rumah limas panggung yang menggambarkan keramahan lingkungan dengan tidak menutupi area air dan rawa yang ada di bawahnya, suatu kearifan lokal/local genius yang dapat kita jadikan contoh dan menjadi nilai positif yang potensial yang harus kita gali.

Kota dan daerah pada dasarnya merupakan pengejawantahan budaya sebagai mosaik yang sarat dengan beraneka ragam karakter, sifat, kekhasan, keunikan, kepribadian (*cultural landscape*, 1996, Tom Turner dalam Budihardjo, 1998:119). Tanpa kepekaan terhadap pluralisme kultur dan subkultur, kota-kota di Indonesia akan menjadi kota yang serba seragam dan tidak memiliki jati diri. Keseragaman kota akan sangat membosankan, sedangkan kota yang berkelanjutan penuh keberagaman. Untuk mengatasi masalah ini, dapat diterapkan suatu bentuk perencanaan kota yang *open-ended*, yang menentukan bagian-bagian tertentu dari sistem kota memberikan peluang bagi bagian-bagian lain untuk bergerak secara spontan, yang memungkinkan penjabaran nilai, kebutuhan, dan gaya hidup yang berbeda dalam suatu lingkungan yang dinamik. Dan kelompok-kelompok penghuni kota yang berdatangan akan mudah menyesuaikan diri dan membentuk kembali secara kreatif organisasi ruang, waktu, makna, dan komunikasinya.

4.3.4 Analisis Pengembangan Eksternal Kawasan Seberang Ulu

Intisari Observasi 11:

"Daya tarik SI lebih kuat karena potensinya dapat berkembang/dikembangkan. Bagaimana SU dapat menjadi daya tarik yang sesuai dengan potensinya."

Dengan mempertimbangkan potensi lingkungan air yang dimilikinya dan karakteristik rumah panggungnya, seharusnya dapat dijadikan daya tarik kawasan, seperti dikembangkan sebagai tempat wisata air dan sejenisnya. Hal ini akan menciptakan kekhasan tersendiri yang dapat mengangkat citra Kota Palembang tidak hanya sebagai kota perdagangan tapi juga sekaligus sebagai kota wisata. Kelebihan lingkungan air sebagai perwujudan potensi alam tersebut jarang dimiliki oleh daerah lain. Kondisi ini juga akan semakin memperkuat karakteristik lokal hingga memunculkan jiwa Kota Palembang.

Potensi kawasan Seberang Ulu bila dikembangkan dapat menjadi *catalyst city*, yang akan menjadi daya tarik/magnet pertumbuhan kawasan dan tidak menimbulkan kemerosotan mutu lingkungan hidupnya. Hal ini sesuai dengan karakteristik katalisator kota (Attoe, 1989:78), yaitu: penambahan elemen baru menyebabkan reaksi yang mempengaruhi elemen yang ada di suatu area, nilai elemen kota yang ada diangkat atau ditransformasikan secara positif, reaksi katalisator merupakan isi, tapi tidak merusak konteks, reaksi kontekstual yang positif membutuhkan pengetahuan secara kontekstual, rangkaian semua reaksi katalisator tidak menentukan, tiada formula tunggal yang dapat dispesifikasikan untuk semua keadaan, katalisator desain merupakan strategi, suatu produk lebih baik daripada sejumlah unsur yang menjadi tujuan setiap reaksi katalisator, kecuali bagian kota yang terisolasi, dan tidak dibutuhkan dalam proses tapi dapat diidentifikasi.

Intisari Observasi 12:

"Orientasi pengembangan kawasan yang berdampak buruk secara ekologis sebaiknya dihentikan dan lebih berorientasi sustainable development".

Pemerintah daerah memutuskan untuk mengembangkan kawasan Seberang Ulu Kota Palembang dengan memanfaatkan tanah rawa dengan cara reklamasi. Berdasarkan hal tersebut sebenarnya fenomena kesenjangan antar kawasan di Kota Palembang sudah terpikirkan oleh pemerintah, namun dalam pelaksanaannya kebijakan pengembangan kawasan Seberang Ulu ini mengalami beberapa kendala, terutama kondisi geografisnya yang hampir 70% merupakan rawa/air dan berada pada ketinggian 4-5 m di bawah permukaan air. Sedangkan kawasan Seberang Ilir kondisi alamnya sedikit lebih tinggi dan kurang dari 40% merupakan daerah rawa, yaitu ketinggian 12 m di atas permukaan laut.

Peter Lang dalam bukunya *"Mortal City"* (1995), bahwa kota-kota besar di dunia sekarang dapat diibaratkan sebagai perang ekonomi/bisnis yang menguntungkan pengusaha kelas atas dengan kesempatannya untuk memanipulasi dan mengeksploitasi

berbagai paradoks perkotaan demi keuntungan mereka sendiri yang berakibat kekacauan kota hingga berujung *death in the city* dan *death of the city*. Berkaitan dengan upaya menciptakan kota yang berkelanjutan dan untuk menanggulangi dan mencegah *death of the city*, Peter Katz menganjurkan konsep “Urbanisme Baru” (1994), dan Donald McDonald merekomendasikan pemecahan krisis perkotaan melalui gagasan “Kota Demokratis” (1996) yang esensinya mengandung: keterkaitan *city* dengan *citizen*, pluralitas ruang kota, berwawasan aksesibilitas, *open space*, solidaritas sosial, mesin pertumbuhan ekonomi seluruh warga, dan akomodatif.

Intisari Observasi 13:

“Untuk arahan pengembangan SU ke depan dengan melihat kekuatan dan kelemahannya maka dapat diterapkan konsep water front city dengan perbaikan dan penambahan sarana-prasarana yang mendukung konsep tersebut (terutama aksesibilitas inter-antar kawasan dan sistem drainasenya)”.

Pengembangannya terbatas pada daerah yang bertopografi agak tinggi. Daerah yang lebih rendah dapat menjadi bagian belakang dengan menjadi daerah tangkapan air. Hal ini dapat dikembangkan dengan konsep *water front city*. Daerah-daerah yang memungkinkan dikembangkan dapat diberi fungsi-fungsi pemerintahan untuk memacu daerah sekitarnya sehingga secara kualitas dan alamiah dapat berkembang setara dengan kawasan Seberang Ilir. Mungkin perlu pemisahan antara zone darat dengan zone air seperti dibangunnya jalan inspeksi, setelah itu dilanjutkan dengan pengaturan dan penataan permukiman yang ada, yang memperhatikan keseimbangan fisik alam dan lingkungan sosialnya. Dari sisi geografis, Palembang bagian Selatan tersebut sebenarnya mempunyai keunggulan dibandingkan banyak kota besar lainnya di Indonesia, yaitu kekhasannya sebagai *Venice from The East*, kalau saja kodrat kota ini bisa diwujudkan. Palembang bisa menjadi kota perdagangan sekaligus kota wisata yang menarik lebih banyak lagi orang untuk datang ke kota ini.

Intisari Observasi 14:

"Masih adanya pilihan kawasan yang lebih baik di Kota Palembang membuat masyarakat lebih memilih SI sebagai wadah aktivitas perkotaannya".

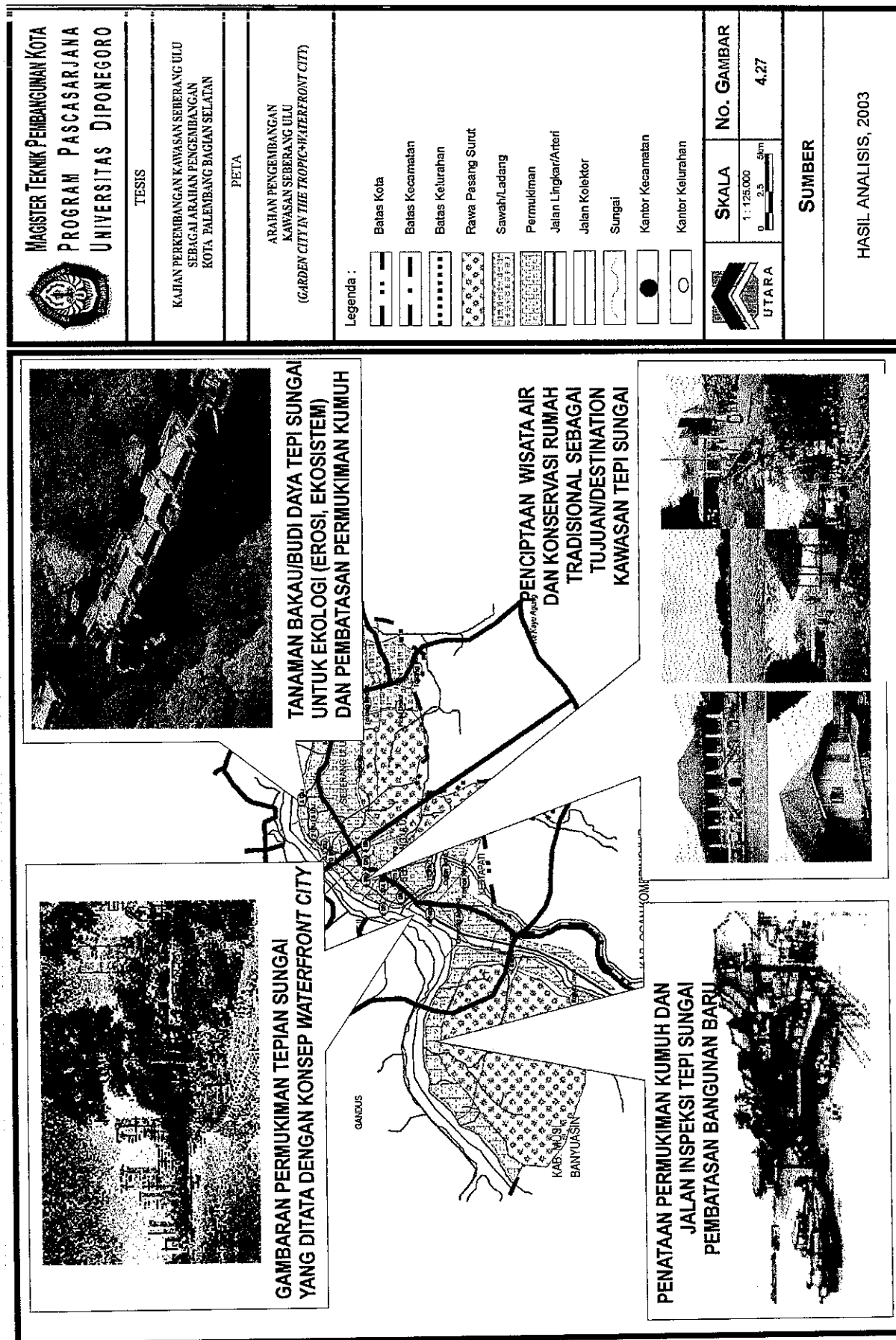
Untuk mengembangkan kawasan Seberang Ulu, maka harus dibuat kondisi yang setara antara Seberang Ulu dengan Seberang Ilir yang berlangsung secara alamiah. Diperlukan peran pemerintah dengan kebijakan pembangunan yang seimbang. Masyarakat jika disuruh memilih untuk tempat tinggal pasti memilih kawasan Seberang Ilir yang kondisinya lebih kering dan tidak dibutuhkan untuk menimbun rawa, secara naluriah akan memilih Seberang Ilir. Untuk itu kawasan Seberang Ulu perlu dikondisikan agar orang itu bingung untuk memilih tinggal di Seberang Ulu atau di Seberang Ilir, karena keduanya betul-betul nyaman untuk ditinggali. Hal ini karena Seberang Ilir mempunyai daya tarik/kelebihan yang kuat sekali, imagenya sudah mantap, sedangkan Seberang Ulu mempunyai karakteristik lingkungan air yang seharusnya juga dijadikan daya tariknya. Adanya hambatan yang kompleks membuat tiap pemerintahan cenderung kurang mengembangkannya, di mana dibutuhkan investasi yang besar, faktor sosial yang kurang mendukung. Potensinya memang kurang mendukung untuk perlakuan yang biasa/wajar, karena keadaan rawa pasang surut, kondisi di sana kan dijepit oleh 3 sungai besar (Musi, Ogan Komering), sehingga potensi ini harus dikembangkan secara alamiah.

4.4 Arahan Pengembangan Kota Palembang Bagian Selatan

Berdasarkan analisis pengembangan kawasan Seberang Ulu maka dapat dirumuskan untuk arahan pengembangan Kota Palembang bagian selatan. Berdasarkan kajian faktor pendorong dan penghambat perkembangan kawasan diperoleh subfaktor yang berpengaruh, yaitu sebagai subfaktor yang menghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu, meliputi keberadaan rawa pasang surut, kurangnya pusat-pusat perdagangan,

kurangnya keamanan lingkungan, dan magnet pertumbuhan kawasan Seberang Ilir sangat kuat. Sedangkan subfaktor yang mendorong perkembangan kawasan Seberang Ulu meliputi ketersediaan sarana pelayanan masyarakat, kedekatan dengan pusat kota Seberang Ilir, kekerabatan dengan tetangga, dan sedang menjadi orientasi pembangunan PON XVI.

Berdasarkan temuan studi tersebut dapat diketahui faktor fisik yang menghambat perkembangan kawasan Seberang Ulu yaitu keberadaan rawa pasang surut yang membuat aksesibilitas kawasan menjadi terbatas dan membutuhkan biaya konstruksi yang tinggi untuk pembangunan fisik. Secara historis, kawasan ini dahulu dijadikan daerah belakang dengan fungsi *water catchment area* yang tidak dibangun sehingga hanya daerah-daerah tertentu (kering) yang dikembangkan. Pembangunan yang terbatas tersebut menimbulkan stagnasi perkembangan kawasan yang akhirnya tumbuh tanpa kendali/memadat di area dapat terbangun dengan tanpa jaringan infrastruktur kota yang memadai (terutama di kawasan tepian Sungai Musi). Kondisi fisik tersebut mempengaruhi perkembangan sosial ekonomi masyarakat kawasan ini khususnya dan Kota Palembang pada umumnya, yang akhirnya lebih memilih ke Seberang Ilir. Dari segi investasi perumahan, pengembang juga lebih cenderung berinvestasi ke Seberang Ilir sekalipun lokasinya terletak di pinggiran kota. Hal ini dengan pertimbangan di Seberang Ilir tidak dibutuhkan biaya konstruksi yang tinggi, tingkat *market pricer*-nya lebih untung bila dijual lagi, harga tanah tidak berbeda jauh dengan pusat kota Seberang Ulu, dan kecenderungan masyarakat memilih ke sana. Sedangkan di Seberang Ulu walaupun dekat dengan kota dan harga tanahnya relatif murah (karena keberadaan rawa), namun harga jual dan minat huniannya rendah akibat *image* kawasan yang buruk. Hal ini karena lingkungan rawa membuat upaya pembangunannya membutuhkan biaya investasi yang besar dan waktu pembangunan yang lama (tidak ekonomis).



Secara fisik, kawasan Seberang Ulu merupakan kawasan yang didominasi lingkungan air (rawa & 3 sungai besar). kondisi ini berbeda dengan kawasan Seberang Ilir yang lebih luas dan kering bergelombang. Untuk pengembangannya terbatas mengikuti karakter alam, di mana keberadaan rawa dan sungai besar di kawasan Seberang Ulu tidak dipandang sebagai beban (*liability*) melainkan kelebihan (*asset*) yang harus dimanfaatkan menjadi daya tarik kawasan. Rumah panggung dapat menjadi karakteristik lokal yang khas dan menarik wisatawan, selain itu juga ramah lingkungan dan tidak mengubah karakter alam secara ekstrim. Cara pandang terhadap kawasan Seberang Ulu tidak boleh disamakan dengan kawasan Seberang Ilir dan sebaiknya dibuat berbeda, untuk itu perlu dikembangkan yang sesuai dengan potensinya.

Secara ekonomi, kedekatan posisi Seberang Ulu dengan pusat kota Palembang belum mampu menyebarkan kemakmuran kawasan dan bahkan cenderung mengarah ke Seberang Ilir karena kuatnya daya tarik kawasan Seberang Ilir. Untuk itu kegiatan perekonomian kawasan Seberang Ulu tidak harus sama dengan kawasan Seberang Ilir yang telah menjadi *Central Business District* Kota Palembang dan harus lebih mengangkat potensi lokalnya sebagai daya tarik kawasan.

Secara sosial, pertumbuhan penduduk yang tinggi membuat kawasan tepi sungai ini tumbuh tanpa kendali (padat dan kumuh), miskin, kemerosotan mutu lingkungan hidup dan rawan kriminalitas. Bila membiarkan kawasan ini menjadi daerah yang tidak terbangun (tidak dikembangkan) akan semakin menurunkan daya dukung lingkungannya dan mempengaruhi perkembangan kawasan Seberang Ilir. Budaya uluan masyarakat Seberang Ulu, yang saling mengenal dengan tetangganya membentuk rasa senasib dapat menjadi kekuatan untuk berubah lebih baik. Keberagaman sosial yang telah tumbuh dari sejak kawasan ini kecil harus diperhatikan, kehidupan solidaritas sosial sebagai kekuatan desa

yang menjadi dasar dari perkembangan desa menjadi kota harus dipelihara. Proses kemajuan dan modernisasi yang tidak sama ini dapat menjadi hikmah sebagai kekuatan konservasi budaya kemanusiaan yang mengimbangi budaya teknologi (Soetomo, 2002).

Secara eksternal, daya tarik Seberang Ilir lebih kuat karena potensinya dapat berkembang/dikembangkan untuk mewadahi aktivitas perkotaan (perdagangan, permukiman, dll), kedekatan lokasi Seberang Ulu dengan pusat kota Palembang dapat dimanfaatkan *spread effect* sehingga perekonomian kota dapat berimbas di kawasan ini. sehingga dalam kondisi yang sama perlu diciptakan agar Seberang Ulu juga dapat menjadi daya tarik yang sesuai dengan potensinya. Masih adanya pilihan kawasan yang lebih baik di Kota Palembang membuat masyarakat lebih memilih Seberang Ilir sebagai wadah aktivitas perkotaannya. Orientasi pengembangan kawasan yang berdampak buruk secara ekologis sebaiknya dihentikan dan lebih berorientasi *sustainable development*. Untuk arahan pengembangan SU ke depan dengan mempertimbangkan kekuatan dan kelemahan yang ada di Seberang Ulu yaitu mengembalikan pengembangan kekuatan "*local resources*", pemberdayaan desa menjadi kota dalam *garden city*, budaya-budaya religiusitas dengan kosmik model, penghijauan berbudaya (tidak hanya tanaman seperti kampung rural di kota metropolitan GoangZhou, semua itu merupakan pengembalian budaya desa ke kota secara moderen.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan temuan studi dapat disimpulkan bahwa kawasan Seberang Ulu memiliki keterbatasan perkembangan kawasan di area yang dapat terbangun (kawasan daratan), sehingga dalam proses menjadi “kota” yang seiring urbanisasi memanfaatkan area sempadan sungai sebagai *human settlement*, sehingga tumbuh padat dan mengalami stagnasi perkembangan sosial-ekonomi kawasan (kekumuhan, kemiskinan, kriminalitas). Hal ini juga dipengaruhi oleh keberadaan lingkungan air dan daya tarik kawasan kawasan Seberang Ilir yang lebih kuat.

Upaya pengembangan di area rawa (*swamp*) yang berpola “darat” (mengeringkan dan mereklamasi) dan mengkondisikan seperti kawasan Seberang Ilir, akan semakin menimbulkan banyak masalah fisik/sosial/ekonomi yang mengakibatkan dibutuhkan investasi yang besar untuk merekayasa alam, minat hunian rendah, dan kurang menjadi daerah tujuan aktivitas perkotaan sehingga tidak sesuai sebagai *human settlement*. Kawasan ini lebih sesuai bila dikembangkan secara alamiah (*natural development*) seperti *waterfront city*, perikanan rawa, marina, dan lain-lain yang menekankan konservasi lingkungan air.


Untuk itu Seberang Ulu agar keadaannya semakin baik perlu dikembangkan, namun harus memperhatikan kekuatan dan kelemahannya untuk diwujudkan menjadi daya tarik kawasan. Sebagai arahan ke depan, kawasan Seberang Ulu mempunyai tiga kekuatan yang dapat menjadi daya tarik untuk arahan pengembangannya sekaligus mengeliminasi kelemahannya yaitu:

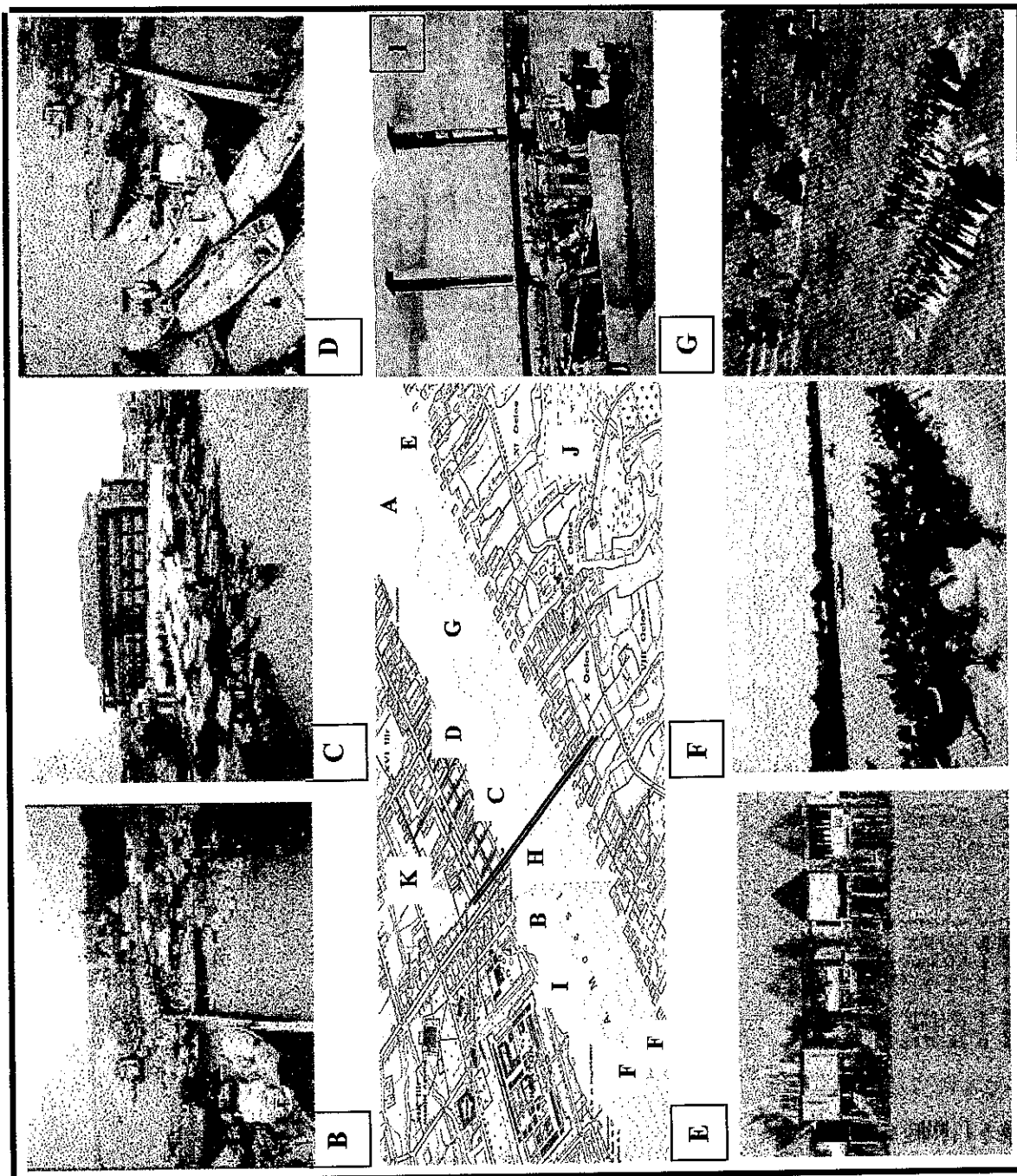
1. Keberadaan 3 sungai besar dan rawa,
2. Budaya uluan masyarakat (budaya rural).

3. Kedekatan posisi Seberang Ulu dengan pusat kota Palembang (budaya metropolis).

Keberadaan tiga sungai besar (Sungai Musi, Ogan, dan Komering) dan rawa membentuk budaya sungai (*riverine culture*) sebagai atraksi budaya yang menarik wisatawan. Budaya uluan dan lingkungan air akan menciptakan *tropical setting* yang pemandangan alamnya indah, penuh pepohonan, udara segar, kekerabatan sosial, dan egalitarian. Kedekatan dengan pusat kota akan berefek penyebaran ekonomi, penghasilan yang tinggi, fasilitas kota yang lengkap, kemudahan aksesibilitas, dan kosmopolitan.

Keberadaan rumah limas panggung/tradisional dan permukiman kumuh yang terbatas akan menjadi karakteristik lokal (*locus solus*) dan *local resources*, yaitu dengan mengembalikan pengembangan kekuatan *local resources* dengan menciptakan vitalitas pada *old settlement* (baik berupa *cosmic model* di bekas pusat kota lama tradisional yang masih hidup sebagai *the life monument historic* maupun *the dead monument of urban art*) sebagai citra jatidiri warisan sejarah menuju masa depan. Sinergi model tersebut dalam mengantisipasi berbagai proses modernisasi, globalisasi, dan migrasi *rural-urban* menuju *humanistic urbanism*. Aktivitas masyarakat yang membentuk budaya sungai (*riverine culture*) seperti permukiman pasang surut, pasar tradisional, grosir tradisional, pasar ikan, bengkel perahu, dan lain-lain yang berkaitan dengan lingkungan sungai merupakan atraksi alamiah yang dapat menarik wisatawan. Atraksi wisata sekaligus berfungsi komersial ini menjadi bagian integral dengan aktivitas perkotaan yang tumbuh dari masyarakat sebagai subyek/pelaku, sehingga menghasilkan suatu pemberdayaan yang berdiri sendiri secara alamiah (natural). Dari sisi geografis, Palembang bagian Selatan tersebut sebenarnya mempunyai keunggulan dibandingkan kota besar lainnya di Indonesia, yaitu kekhasannya sebagai *Venice from the East*, kalau saja kodrat kota ini bisa diwujudkan, Palembang bisa

	MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO
TESIS	
KAJIAN PERKEMBANGAN KAWASAN SEBERANG ULU SEBAGAI ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA PALEMBANG BAGIAN SELATAN	
GAMBAR	
RIVERINE CULTURE OF MUSI SEBAGAI ATRAKSI WISATA	
LEGENDA:	
A. SUNGAI MUSI	
B. DERMAGA WISATA	
BENTENG KUTO BESAK	
SEBERANG ILIR	
C. PASAR IKAN DI 16 ILIR	
D. BONGKAR MUAT	
BARANG PASAR 16 ILIR	
E. RUMAH PANGGUNG TEPI	
SUNGAI	
F. LOMBA PERAHU BIDAR	
& LOMBA PERAHU HIAS	
G. FESTIVAL SRIWIJAYA	
H. JEMBATAN AMPERA	
I. TRANSPORT DARI	
'DUSUN' KE KOTA	
J. SEBERANG ULU	
K. SEBERANG ILIR	
SKALA	
NOMOR GAMBAR	5.1
NOMOR HALAMAN	
Sumber: Hasil Analisis, 2003	



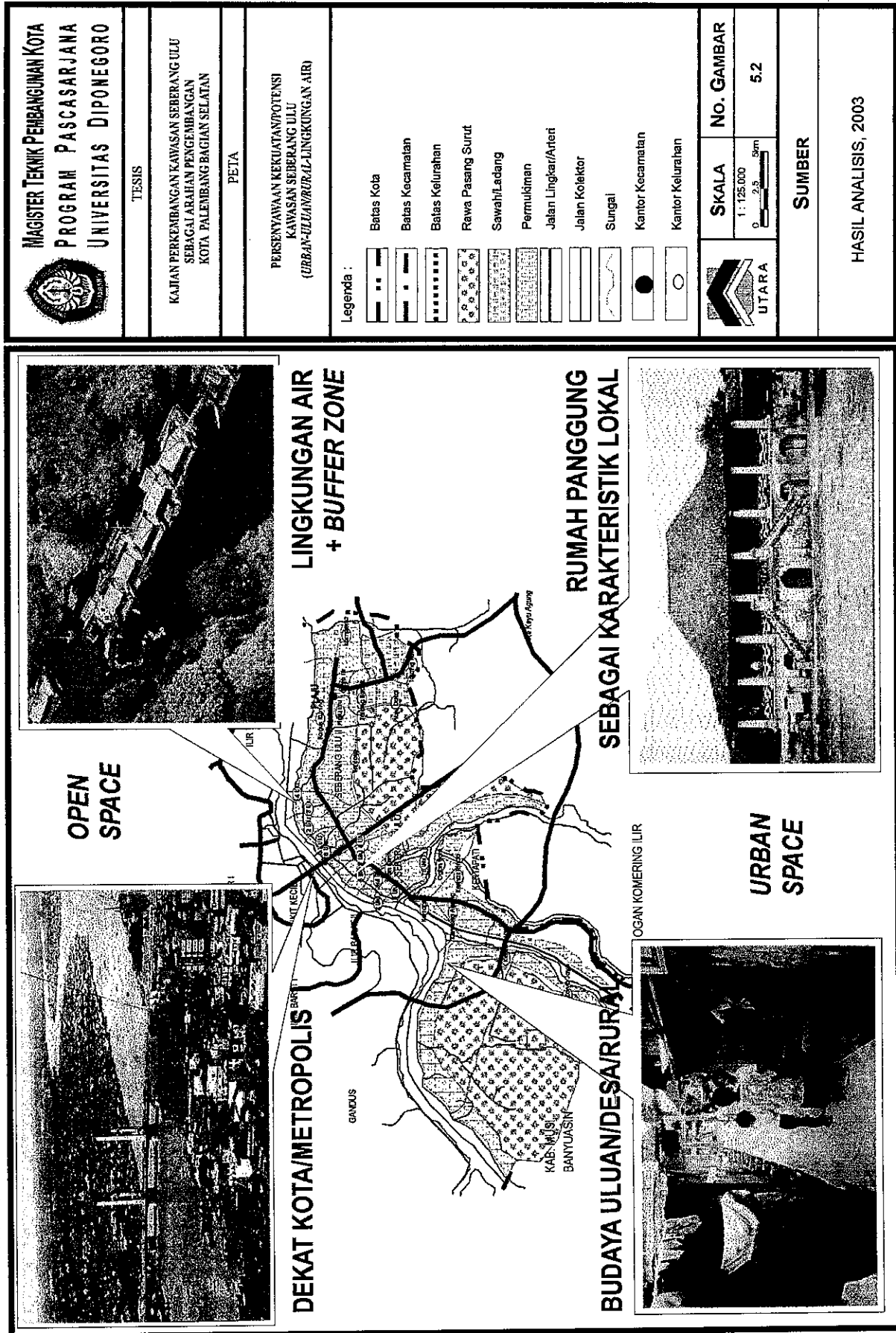
menjadi kota perdagangan (di Seberang Ilir) sekaligus kota wisata (di Seberang Ulu) yang dapat menarik lebih banyak lagi orang untuk datang ke kota ini.

Persenyawaan ketiga daya tarik tersebut akan menghasilkan kawasan Seberang Ulu yang “bersuasana desa” dan “berekonomi kota” yang dilingkupi lingkungan air, hal ini dapat menjadi *garden city in the tropic* dengan *setting* lingkungan *waterfront*. Perwujudan daya tarik ini selain berpengaruh secara eksternal juga secara internal dalam meningkatkan sosial-ekonomi kawasan dan dapat mengeliminasi *image* negatif kawasan Seberang Ulu sehingga menjadi pilihan masyarakat.

Secara implementatif, upaya pengembangan kawasan Seberang Ulu tidak hanya melihat dari fisik semata tetapi juga memandang eksistensi kehidupan sosial ekonomi yang berkembang dalam masyarakat itu sendiri. Dari hal-hal tersebut di atas terdapat tiga tipologi kawasan Seberang Ulu dengan tingkat perkembangan kawasannya. Karakteristik dari masing-masing tipologi tersebut dan konsep pengendaliannya adalah:

1. Kawasan *Water Front*

Ciri utama sepanjang kiri-kanan sempadan sungai dipenuhi permukiman rumah panggung yang kumuh terdiri dari Permukiman Pasang Surut, Permukiman Sungai (Rumah Rakit), Permukiman Rumah Panggung, Permukiman Kumuh (*Slump Area*), banyak terjadi konversi aktivitas nelayan menjadi budidaya non nelayan (permukiman, perdagangan, dan industri), fungsi lindung pada kawasan sempadan sungai cenderung mengalami degradasi, erosi, pendangkalan, dll akibat tiadanya tanaman pelindungnya. faktor pendorong pengembangan kawasan berupa daya tarik *old settlement* yang letaknya terkonsentrasi pada kawasan sempadan sungai, jaringan transportasi sungai memadai sedangkan jaringan



Legenda :

- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan
- Rawa Pasang Surut
- Sawah/Ladang
- Permukiman
- Jalan Lingkar/Arteri
- Jalan Kolektor
- Sungai
- Kantor Kecamatan
- Kantor Kelurahan



SKALA **No. GAMBAR**

1 : 125.000 5.2

0 2.5 5m

SUMBER

HASIL ANALISIS, 2003

transportasi darat kurang memadai, dan kepadatan penduduk tinggi dan dinamika sosial penduduk terbuka.

Konsep pengendaliannya yaitu mencegah tekanan yang melebihi daya dukung kawasan sempadan sungai termasuk peninjauan kembali ruang yang dianggap memiliki dampak negatif terhadap lingkungan, membatasi bangunan lama dengan tanaman bakau/budi daya di tepi sungai dan mencegah bangunan baru, dan revitalisasi bangunan kuno/bersejarah dengan *adaptive use*.

2. Kawasan Rawa Pasang Surut (Swamp)

Ciri utamanya yaitu banyak terdapat rawa yang dalam dan semak belukar, aktivitas pertanian (ladang/kebun/sawah), tingkat aksesibilitas masih belum tersebar secara merata (jaringan transportasi masih sedikit), terdiri dari *water catchment area* dan *commercial area*, kepadatan penduduk rendah, dan tidak menjadi konsentrasi aktivitas. Konsep pengendaliannya yaitu pengembangan terbatas mengikuti area yang dapat dibangun tanpa banyak penimbunan (*natural development*) sebagai *commercial area* yang mendukung aktivitas utama kawasan ini sebagai kawasan wisata air, sebagai *water catchment area* sehingga menjadi kawasan yang didominasi air. Hal ini akan semakin memperkuat kodrat Kota Palembang sebagai *Venice from The East*. Bangunan baru di kawasan ini dapat memakai konstruksi rumah panggung dengan pengaturan sistem drainase yang mengarah ke sungai, sehingga dapat menjadi karakter bangunan yang unik yang dapat menjadi daya tarik wisatawan.

3. Kawasan Daratan (antara *Water Front* dan *Swamp*).

Ciri utamanya yaitu struktur pemanfaatan ruang kawasan relatif lebih berkembang dan dinamika pengembangan kawasan tinggi, jaringan transportasi di daratan memadai, menjadi konsentrasi berbagai aktivitas sosial-ekonomi perkotaan, pertumbuhan penduduk

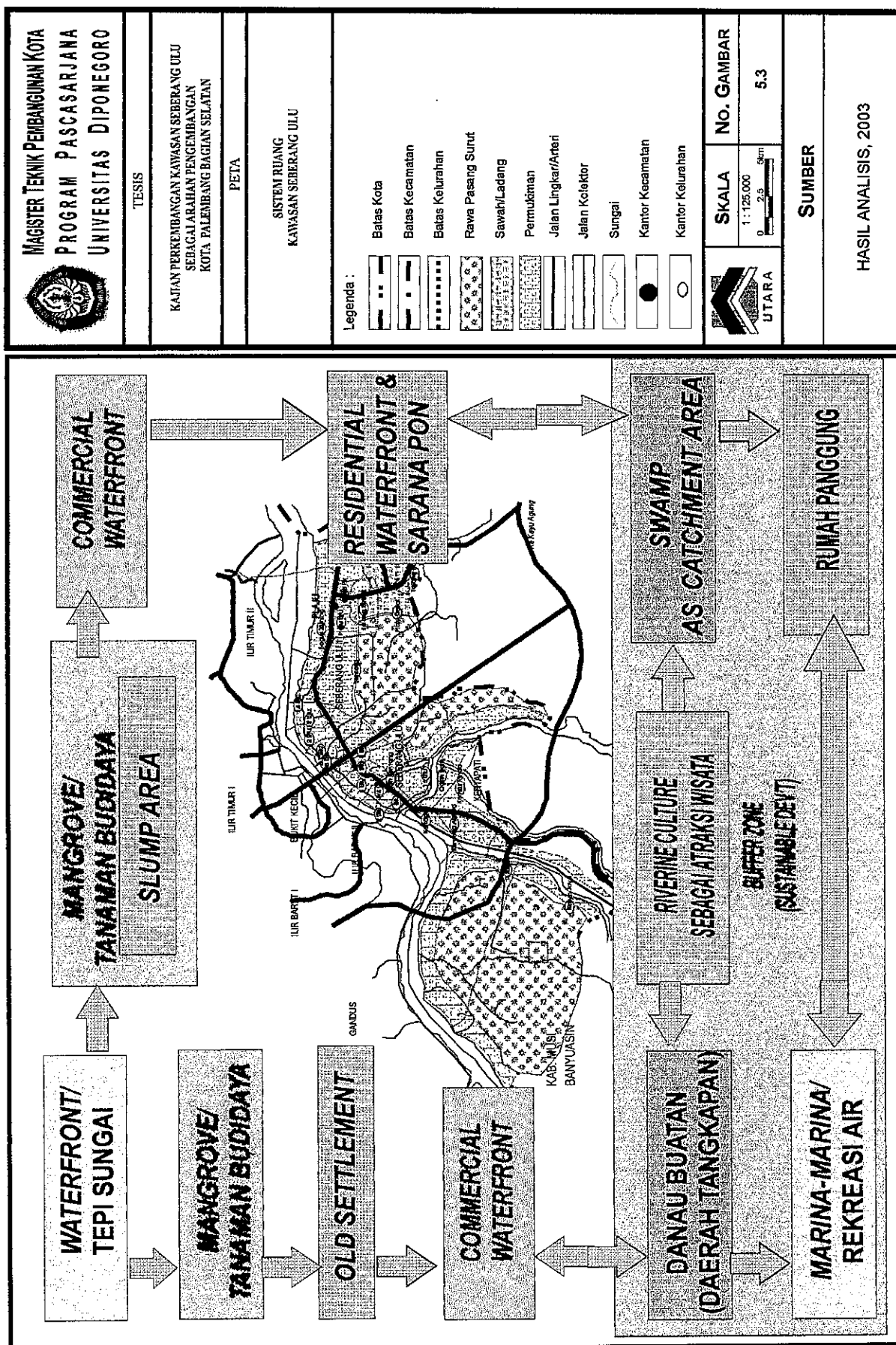
tinggi (kepadatan tinggi). Sedangkan konsep pengendaliannya yaitu keberagaman aktivitas yang mendukung fungsi utama kawasan Seberang Ulu sebagai kawasan wisata air (*Venice from the East*), pengembangannya secara terbatas mengikuti karakter alam.

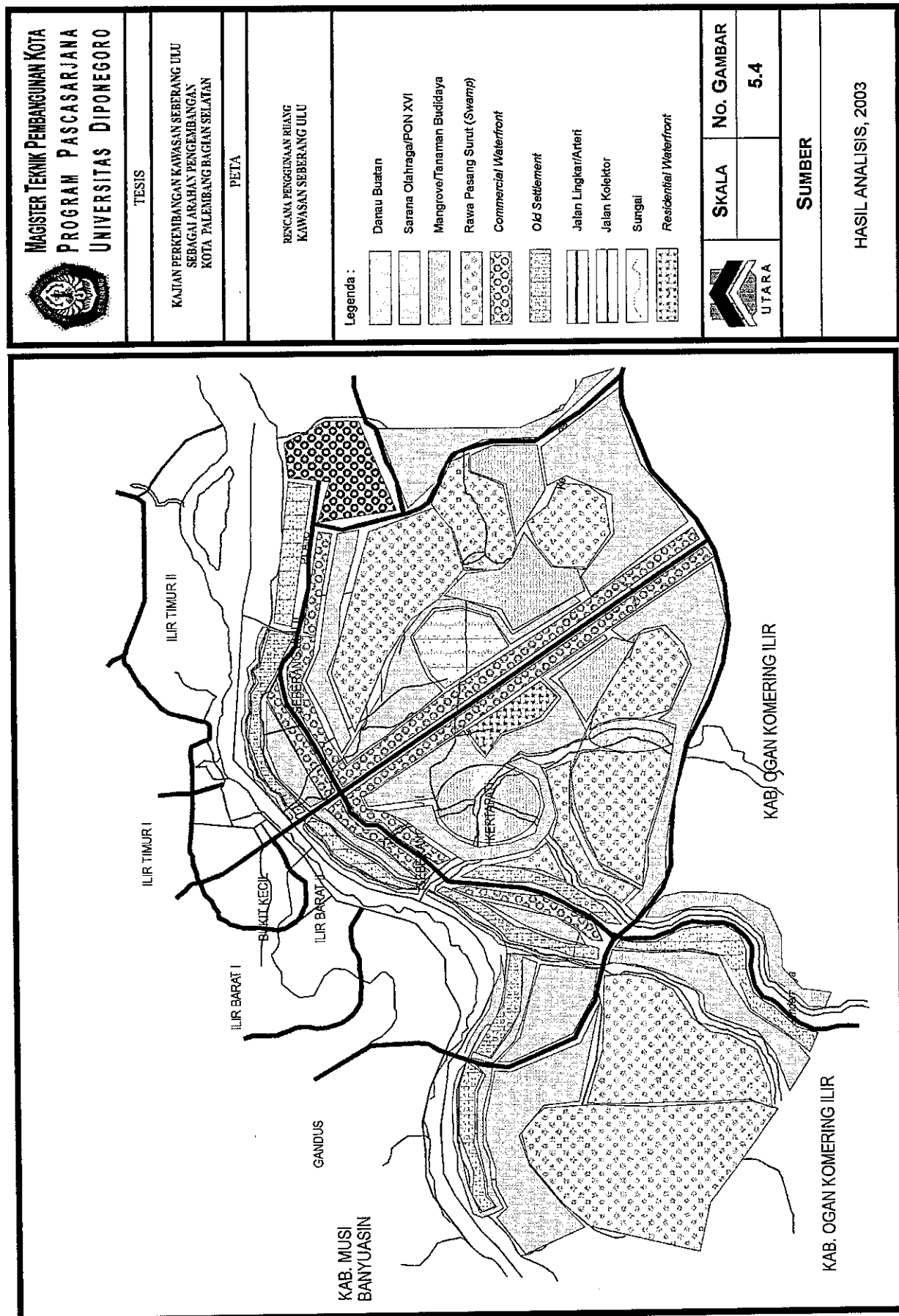
5.2 Rekomendasi

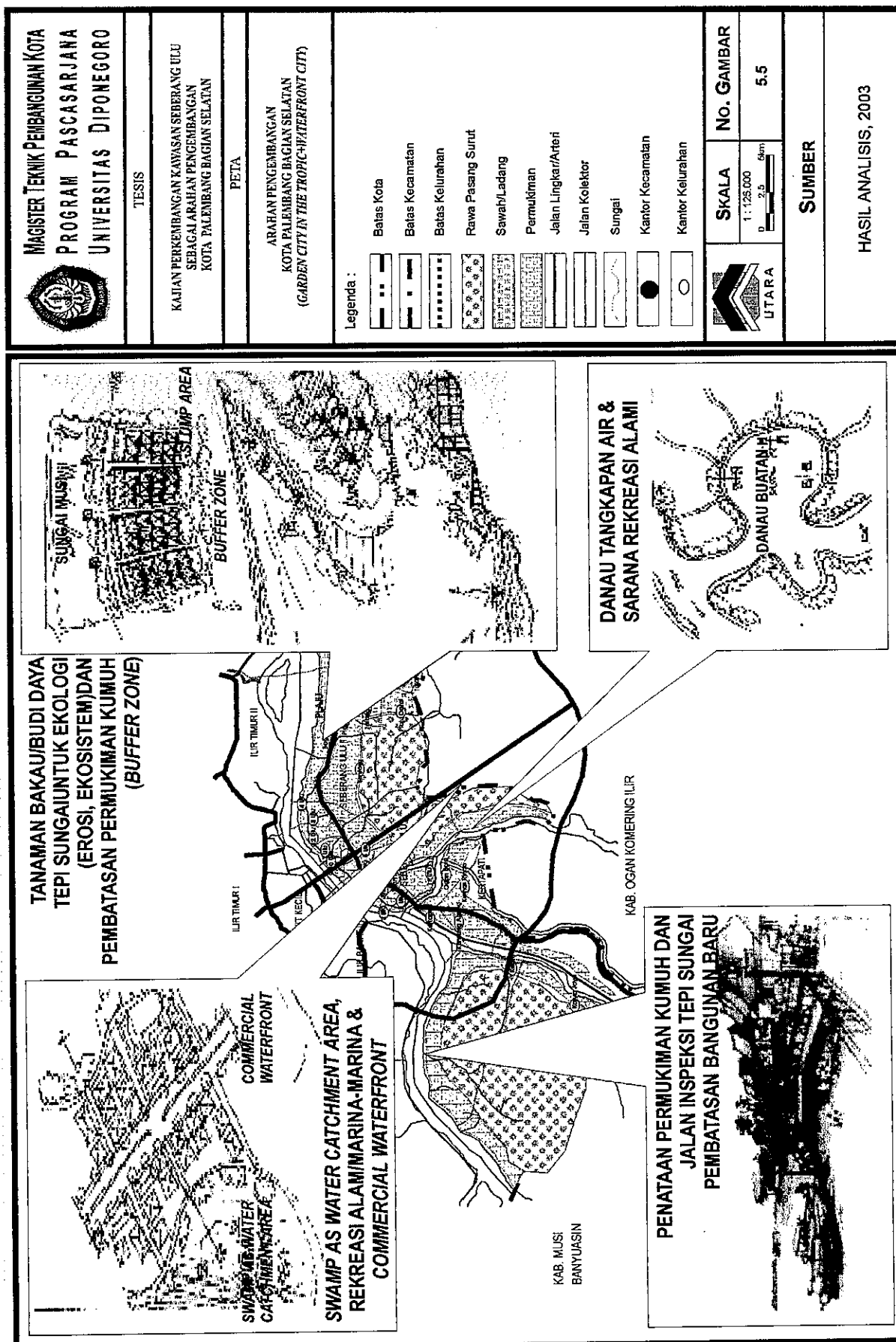
Berdasarkan kesimpulan dapat direkomendasikan kepada Pemerintah Kota Palembang dan Masyarakat di dalam mengembangkan kawasan Seberang Ulu, yaitu:

1. Mengembangkan persenyawaan ketiga potensi kawasan yang “bersuasana desa” dan “berekonomi kota” sebagai *garden city in the tropic* yang dilingkupi lingkungan air sebagai daya tarik/magnet kawasan Seberang Ulu.
2. Penanganan kawasan Seberang Ulu sebaiknya dibuat berbeda dengan Seberang Ilir dengan pengembangan yang mengikuti karakter alam dan mengangkat potensi alamnya untuk dikembangkan dengan konsep *garden city in the tropic* dan *waterfront city* yaitu:
 - a. Menjadikan *old settlement* di kawasan *waterfront* sebagai elemen sejarah kota (*monument historic*).
 - b. Menciptakan *water catchment area* (sungai, danau, rawa-rawa) sebagai sarana rekreasi alam (*as open space*).
 - c. Membatasi pertumbuhan permukiman kumuh dengan tanaman budidaya/hutan bakau sehingga membentuk keunikan dan *buffer zone* dari kawasan lain (*as urban space*).
 - d. Mendukung aktivitas kehidupan sehari-hari masyarakat tepian sungai sebagai atraksi wisata yang menjadi bagian aktivitas perkotaan.
 - e. Mengalokasikan fungsi komersial dalam tata ruang yang mendukung wisata alam di lahan yang dapat bangun.

3. Beberapa usulan pengembangan yang pragmatis untuk revitalisasi *old settlement* (kota lama) pada kawasan *waterfront* Seberang Ulu ini antara lain dengan:
- a. Peningkatan sarana prasarana permukiman yang memadai, perlindungan bangunan kuno, dan penggunaan bangunan kuno untuk fungsi baru. Perwujudan tersebut berguna untuk perawatan/pemeliharaan bangunan dan keuntungan *user*.
 - b. Pengaturan kembali aksesibilitas kawasan (darat/sungai) menuju bangunan dan lingkungan kuno yang masih bertahan agar dapat mendukung aktivitas di sana dengan perubahan jalan aspal menjadi jalan yang bertekstur untuk fungsi pedestrianisasi dan keindahan lingkungan.
 - c. Perencanaan dan perancangan lengkap perkotaan yang mengacu pada kekhasan nuansa yang bernafas kuno.
 - d. Pemberian fungsi baru pada bangunan lama (*adaptive use*). Bangunan kuno bersejarah dipertahankan bentuk, gaya, dan ragamnya secara fisik, tetapi ruang di dalamnya diolah untuk mawadahi tuntutan kebutuhan ruang yang berbeda dari kegunaan aslinya.
 - e. Penanaman pohon, semak, penutup tanah, rerumputan, pot bunga, pot gantung, tanaman menjalar, dll yang dapat menyejukkan suasana kawasan.
 - f. Penyusunan rencana kegiatan bazar, pameran atau pementasan seni budaya di ruang terbuka atau taman.
4. Daerah rawa (*swamp*) yang sudah terlanjur direklamasi dibuatkan kanal-kanal yang bersifat rekreasi alam (*naturalisasi*) sebagai pengganti daerah tangkapan air. Sedangkan rawa yang masih ada dipertahankan sebagai wahana konservasi alam sekaligus *buffer zone*/batas pengembangan kota. Hal ini juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat rekreasi alam seperti marina.







DAFTAR PUSTAKA

A. KELOMPOK BUKU

- Attoe, Wayne. Logan, Donn. 1989. *American Urban Architecture-Catalysts in The Design of Cities*. Berkeley, Los Angeles: University of California Press.
- Arikunto, Suharsimi. 1997. *Manajemen Penelitian*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Branch, Melville C. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif*. Terjemahan Bambang Hari Wibisono. Gajah Mada University Press.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko. dan Djoko Sujarto. 1999. *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko. dan Sudanti Hardjohubojo. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Catanese, Anthony J. Snyder, James C. 1996. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlangga.
- Charter, Harold. 1981. *The Study of Urban Geography*. London: Edward Arnold Ltd.
- Daldjoeni, Nathaniel. 1992. *Geografi Baru: Organisasi Ruang dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Alumni.
- D. Richarson. 1995. *Urbanization and Rural Development*. Canada Press.
- Doxiadis, Contantinus A. 1968. *Eksities: An Introduction to The Science of Human Settlements*. London: Hutchinson & Co.
- Glasson, John. 1977. *Pengantar Perencanaan Regional*. Terjemahan Paul Sitohang. Jakarta: Lembaga Penerbit FE-UI.
- Kuntsler, James Howard. 1996. *Home from Nowhere*. New York: Simon and Schuster.
- Katz, Peter, ed. 1994. *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*. New York: McGraw-Hill.
- Mahasiswa PWK Angkatan 2001 dan 1999. 2003. *Waterfront City*. Laporan KKL Semarang-Palembang. Semarang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Undip.
- Miller, James C. 1979. *Regional Development: A Review of The State of The Art*. Washington D.C.: US Dept. of State Office Urban Development Beareau.
- Moleong, Lexy J. 1998. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

- Mubyarto, et al. 2000. *Pengembangan Wilayah Perdesaan dan Kawasan Tertentu: Sebuah Kajian Eksploratif*. BPPT.
- Rankin. 1983. *Scalling Methods*. London: Lawrence Erlbaun Associates.
- Richardson, Harry W. 1978. *Urban Economic*. Illinois: The Dryden Press. Hinsdale.
- Saaty, Thomas L. 1993. *Pengambilan Keputusan-Bagi Para Pemimpin*, Jakarta: PT Pustaka Binaman Pressindo.
- Sa'dah. 1995. *Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Singarimbun, Masri. 1995. *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: PT Pustaka LP3ES.
- Soefaat, et al. 1997. *Kamus Tata Ruang*. Jakarta: Direktorat Jenderal Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum-Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia.
- Soetomo, Sugiono. 2002. *Dari Urbanisasi ke Morfologi Kota; Mencari Konsep Pembangunan Tata Ruang Kota yang Beragam*. Semarang: BP. Undip.
- Soemarwotto, Otto. 2001. *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan*. Jakarta: Djambatan.
- Umar, Husein. 2001. *Metode Penelitian Bisnis*. Jakarta: Rajawali.
- World Commission on Environment and Development (WCED)*. 1988. *Hari Depan Kita Bersama*. Terjemahan. Jakarta: PT. Gramedia.
- B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**
- RTRW Kotamadya Palembang Tahun 1994 – 2004. Bappeda Kodya Palembang, 1994.
- RTRW Kotamadya Palembang Tahun 1999 – 2009. Bappeda Kodya Palembang, 1999.
- RDTR Kawasan Reklamasi Seberang Ulu Tahun 2000. Bappeda Kota Palembang, 2000.
- Profil Kota Palembang Tahun 2001. Bappeda Kota Palembang, 2001
- Palembang-UDP II. 2000. *Skenario Pengembangan Kota Palembang*, Kodya Palembang.
- Palembang dalam Angka Tahun 2001. BPS Kota Palembang.
- Laporan PJM KIP/MIIP Kota Palembang Tahun 1999. PMU Kota Palembang.
- C. MAKALAH SEMINAR/JURNAL**
- Hanafiah, Djohan. 11 September 2001. *Palembang sebagai Ajang Pertemuan Aneka Macam Kebudayaan Dimensi Waktu. Sejarah Perkembangan Permukiman dan Perumahan*. LNPSA 6. Palembang.

Nurzaman, Siti Sutriah. 1997. *Tinjauan Kesenjangan Wilayah di Indonesia*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota. Edisi Desember.

Siswanto, Ari, Ir., MURP, *Permukiman Vernakular Palembang Dominasi Lingkungan Air*, LNPSA 6, Palembang, 11 September 2001.

Widodo, Johannes, Ir., MAE, PhD. *Spirit Musi Sepanjang Masa*, Orasi Ilmiah Dies Natalies IX STT Musi Palembang, Palembang, 15 September 2001.

Soetadji, Nanang S., Ir., *Visi Pengembangan Kota Palembang*, Diskusi "Visi Kota & Sejarah Panjang Sungai Musi: Suatu Upaya Pencarian Identitas, Jiwa Masyarakat dan Kota Palembang, Hotel Swarna Dwipa, Palembang, 11 Agustus 2001.

D. SURAT KABAR/MAJALAH

Harian Kompas. *Kota Bari yang Tak Berkembang*. Edisi Selasa 18 Juni 2002.

Harian Kompas. *Kota Palembang, Berkembang Menyalahi Kodrat*. Otonomi. Hal. 8, Edisi Selasa 3 September 2002.

Harian Kompas. PT Summarecon Agung Tbk. *Gading Park View-Wujud Komitmen Pengembang Membangun Kawasan Kelapa gading*, Edisi Kamis 19 Juni 2003.

Humas Kota Palembang. *Palembang Doeloe, Sekarang dan Akan Datang*. Tahun 2001.

Majalah Gelora Palembang Jaya. *PON XVI Seimbangkan Kawasan Seberang Ilir – Seberang Ulu*, Humas Kota Palembang Tahun 2001.

Siswanto, Andy. *Perumahan Layak Humi-Layak Fisik, Ekonomi, dan Sosial-Budaya*, Harian Kompas. Hal. 30. Edisi Selasa 3 September 2002.

Tjiptoheriyanto, Prijono. *Urbanisasi dan Perkembangan Perkotaan di Indonesia*. Harian Kompas. Edisi Senin 8 Mei 2000.

Mekki, Ishak, Ir.MM. Kamis 24 Juli 2003. Kepala Dinas PU Bina Marga Pemprov Sumsel, *Jalintim Meningkatkan Pertumbuhan Wilayah*. Harian Sriwijaya Post.

E. TESIS/TUGAS AKHIR

Djalante, Dody P. 1992. *Evaluasi Penerapan Strategi Pusat-pusat Pertumbuhan Dalam Rangka Pengembangan Wilayah Kabupaten Kendari*. Tesis. Bandung: Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Program Pasca Sarjana, ITB.

Kurniawan, Mochamad Andi. 2003. *Faktor-faktor Penghambat Perkembangan Kawasan Jalan Gajah Mada Purwodadi Sebagai Kawasan Perumahan*. Tesis. Semarang: Magister Teknik Pembangunan Kota, Program Pasca Sarjana, Undip.

Maziah, Sri Agustina. 2002. *Evaluasi Kinerja Pusat-pusat Pertumbuhan Kota Semarang*. Tugas Akhir. Semarang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Undip.

RIWAYAT HIDUP PENULIS



Bambang Wicaksono dilahirkan di Kudus pada tanggal 13 September 1974. Putra ketiga dari pasangan Darto Utama dan Sri Hartini ini sekarang tinggal di Jl.Kapt.A.Rivai, Lr. Batu Karang 36 Palembang. Masa kecil dihabiskan di Kudus, suatu kota kecil berpenghasilan besar di pantura Jawa Tengah sejak SD sampai dengan SMA pada Tahun 1993. Pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan ke Universitas Diponegoro Semarang, Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur dan meraih gelar kesarjanaan pada bulan Oktober tahun 1998 sebagai Sarjana Teknik.

Di awal tahun 1999, saat krisis melanda dunia konstruksi di Indonesia, penulis 'transmigrasi' ke Palembang, Sumatera Selatan. Dengan bekal ilmu arsitektur yang dimiliki mulai terjun di masyarakat dan bekerja secara *freelance architect*, hingga akhirnya tertarik pada dunia pendidikan arsitektur dan mengajar di STT Musi Palembang dan Universitas Tridinanti Palembang. Seringnya penulis menyelusuri Sungai Musi dalam berbagai kegiatan menumbuhkan empati pada kondisi kawasan Seberang Ulu yang padat, tumbuh tanpa kendali dengan jaringan infrastruktur yang kurang memadai. Perasaan ini semakin bertambah ketika mulai tahun 2000 bekerja di Pemerintah Kota Palembang dan ditempatkan pada Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah (Dinas Kimpraswil) Kota Palembang dan melaksanakan tugas-tugas teknis baik di kawasan Seberang Ulu maupun di kawasan Seberang Ilir. Setelah 2 tahun bekerja, pada bulan April tahun 2002, melalui CBUIM-Project (*Capacity Building Urban Infrastructure Management*; kerjasama Bappenas-Kimpraswil-ADB) mendapat kesempatan tugas belajar pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Jurusan Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK). Menyelesaikan studi pada tanggal 30 Oktober 2003. Saat ini bekerja kembali pada Dinas Kimpraswil Kota Palembang.